

# MIETVORVERTRAG<sup>1</sup>

über Flächen auf dem Grundstück [...]

zwischen

## 1. **Stadt/Gemeinde**

Adresse

Vertretungsverhältnisse

- nachfolgend als „**Vermieter**“ bezeichnet –

und

## 2. **Mobilfunkinfrastrukturgesellschaft mbH, Naumburg (Saale)**

Markt 10

06618 Naumburg

vertreten durch

- nachfolgend als „**MIG**“ bezeichnet –.

- Vermieter und MIG nachfolgend einzeln auch „**Partei**“  
und zusammen auch „**Parteien**“ genannt -

## **Präambel**

Der Vermieter ist Eigentümer des Grundbesitzes mit der postalischen Anschrift [...], eingetragen im Grundbuch von [...] beim Amtsgericht [...], Blatt [...], unter lfd. Nr. [...] des Bestandsverzeichnisses (nachstehend auch „**Grundbesitz**“ genannt).

Die MIG wurde von der Bundesrepublik Deutschland beauftragt, die Mobilfunkstrategie der Bundesregierung umzusetzen, insbesondere aktuell bestehende Ausbauhemmnisse für die beabsichtigte

---

<sup>1</sup> Dieser Entwurf des Mietvorvertrages und der Entwurf des Mietvertrages (Anlage 1) wurde mit dem Deutschen Städte- und Gemeindebund und der Bundesvereinigung der Kommunalen Spitzenverbände abgestimmt.

lückenlose Mobilfunkversorgung auch in ländlichen Gebieten mit dem Mobilfunkstandard der 4. Generation zu beseitigen und so den Mobilfunknetzausbau aktiv voranzutreiben. Die MIG hat hierbei unter anderem folgende Aufgaben:

- Innerhalb der Fördergebiete potentielle Mobilfunkstandorte, die eine bestmögliche Mobilfunkversorgung durch möglichst viele Mobilfunknetzanbieter ermöglichen, zu identifizieren.
- Bei Bedarf Vorverträge mit den Eigentümern geeigneter Liegenschaften bezüglich der Überlassung der Grundstücke zum Aufbau von Mobilfunkinfrastruktur abzuschließen.
- Die Standortnutzung mit den für die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, Ausnahmen und Befreiungen zuständigen Behörden zu koordinieren.
- Vorverträge mit den Mobilfunknetzbetreibern über die geplante Standortnutzung nach Ziffer 7.2 Nr. 9 der Mobilfunkförderrichtlinie abzuschließen.
- Sowie Förderverfahren zur Errichtung der notwendigen passiven Mobilfunkinfrastruktur an den als geeignet identifizierten Mobilfunkstandorten, einschließlich deren Anbindung, durchzuführen.

Der Grundbesitz des Vermieters wurde von der MIG als grundsätzlich geeigneter Mobilfunkstandort identifiziert. Vor diesem Hintergrund soll zwischen dem Vermieter und der MIG der nachstehende Mietvorvertrag abgeschlossen werden, durch den sich der Vermieter gegenüber der MIG zum Abschluss eines Mietvertrages mit einem noch von der MIG zu benennenden Standortbetreiber als zukünftigem Mieter des Standortes (nachfolgend auch „**Standortbetreiber**“ genannt) über Teil-Flächen auf dem Grundbesitz zum Zwecke der Errichtung und des Betriebs der Mobilfunkeinrichtung verpflichtet. Bevor der Mietvertrag zwischen dem Vermieter und dem Standortbetreiber abgeschlossen werden kann, muss u.a. geklärt sein, dass die Errichtung der Mobilfunkeinrichtung an dem Standort genehmigungsfähig ist, ein Standortbetreiber zum Betrieb des Standortes bereit ist und durch einen Zuwendungsbescheid die Errichtung der passiven Mobilfunkinfrastruktur gefördert erhält sowie zumindest ein Mobilfunknetzbetreiber einen Vorvertrag mit der MIG über die geplante Standortnutzung abgeschlossen hat (nachstehend auch „**Realisierungsvoraussetzungen**“ genannt).

Dem Vermieter ist bekannt, dass der zukünftige Mieter als Standortbetreiber nach Maßgabe des Zuwendungsbescheides verpflichtet sein wird, die von ihm errichtete passive Mobilfunkinfrastruktur für die ersten sieben Jahre nach Beginn des Regelbetriebes am geförderten Standort jedem nachfragenden Mobilfunknetzbetreibern zu einheitlichen und diskriminierungsfreien Konditionen zur Verfügung zu stellen. Die Höhe des hierfür von den Mobilfunknetzbetreibern an den Standortbetreiber zu zahlende Entgelt beträgt dabei einheitlich je Standort 2.156,00 EUR jährlich, bleibt während der gesamten Zweckbindungsfrist konstant und darf vom Standortbetreiber nicht erhöht werden. Sofern ein Standort von mehreren Mobilfunknetzbetreibern genutzt wird, verteilt sich das einheitliche Standortnutzungsentgelt gleichmäßig auf alle Mobilfunknetzbetreiber. Da der Standortbetreiber von den Mobilfunknetzbetreibern während des siebenjährigen Förderzeitraums (nachstehend auch „**Zweckbindungsfrist**“ genannt) nur das einheitliche Entgelt in Höhe von 2.156,00 EUR jährlich erhält, ist auch in dem zwischen dem Vermieter und dem Standortbetreiber abzuschließenden Mietvertrag die

Vereinbarung einer einheitlichen und kalkulierbaren Miete (die die Betriebskosten umfasst) während der Zweckbindungsfrist erforderlich.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien als Ergebnis ihrer Verhandlungen Folgendes:

## **1. Verpflichtung zum Abschluss eines Mietvertrags, Verhandlungsstand**

- 1.1 Der Vermieter verpflichtet sich nach Maßgabe dieses Mietvorvertrags zum Abschluss eines Mietvertrags nach Maßgabe des bereits (vor-)verhandelten Mietvertrages gemäß **Anlage 1** mit einem von der MIG benannten Standortbetreiber. Die MIG ist berechtigt, vom Vermieter den Abschluss des Mietvertrags mit dem geförderten Standortbetreiber gemäß § 1.2 zu verlangen, wenn die MIG dem Vermieter (in Textform) mitgeteilt hat, dass nach ihrer (freien) Einschätzung die Realisierungsvoraussetzungen erfüllt sind. Die MIG wird den Vermieter auch informieren, sofern die Realisierungsvoraussetzungen für den Standort endgültig nicht erfüllt werden konnten; in diesem Fall endet die Verpflichtung des Vermieters zum Abschluss eines Mietvertrages mit einem Standortbetreiber mit Zugang der entsprechenden Mitteilung der MIG beim Vermieter.
- 1.2 Der Vermieter verpflichtet sich, unverzüglich nach Benennung des Standortbetreibers durch die MIG mit dem benannten Standortbetreiber die noch erforderlichen Verhandlungen zur Finalisierung des Mietvertrages auf Basis des Entwurfes gemäß Anlage 1 aufzunehmen und diesen Mietvertrag innerhalb von **8 Wochen** nach Benennung des Standortbetreibers durch die MIG abzuschließen. Der Vermieter verpflichtet sich insoweit, mit dem Standortbetreiber nur noch über die Vertragsklauseln zu verhandeln, die in dem Mietvertragsentwurf gemäß Anlage 1 noch nicht abschließend geregelt sind.

## **2. Rücktrittsrecht**

Beide Parteien sind zum Rücktritt von diesem Mietvorvertrag berechtigt, wenn die MIG den Vermieter nicht innerhalb von **[24]** Monaten nach Abschluss dieses Mietvorvertrags über den Eintritt der Realisierungsvoraussetzungen in Textform informiert hat. Der Rücktritt bedarf der **Schriftform**. Beide Parteien sind ferner zum Rücktritt vom Mietvorvertrag aus wichtigem Grund berechtigt.

## **3. Kooperation/Behördenvollmacht**

Die Parteien verpflichten sich, im gemeinsamen Interesse an einer zeitnahen Klärung der Realisierungsvoraussetzungen zusammenzuarbeiten. Der Vermieter wird der MIG hierzu insbesondere hierfür erforderliche Informationen und Unterlagen zum Grundbesitz zur Verfügung stellen.

Der Vermieter verpflichtet sich ferner, der MIG und den in deren Namen handelnden Mitarbeitern der MIG zum Zwecke der Klärung der Realisierungsvoraussetzungen Vollmacht gemäß

dem Entwurf in **Anlage 2** zu erteilen. Die im Zusammenhang mit der Ausübung der Vollmacht entstehenden Kosten sind von der MIG bzw. dem Standortbetreiber zu tragen; der Vermieter ist von entsprechenden Kosten freizustellen.

#### **4. Schlussbestimmungen**

- 4.1 Der Vermieter verpflichtet sich gegenüber der MIG, im Falle der Veräußerung des Grundbesitzes die Verpflichtungen aus diesem Mietvorvertrag auf den Käufer des Grundbesitzes zu übertragen sowie diesen entsprechend zur Weiterübertragung für den Fall einer weiteren Veräußerung des Grundbesitzes zu verpflichten.
- 4.2 Nebenabreden zu diesem Mietvorvertrag wurden nicht getroffen. Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Mietvortrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Abänderung dieser Klausel.
- 4.3 Sollten Bestimmungen dieses Mietvortrags unwirksam oder undurchführbar sein oder werden oder sollte der Mietvorvertrag eine Lücke enthalten, berührt dies die Gültigkeit des Mietvortrags im Übrigen nicht. Anstelle der unwirksamen, undurchführbaren oder fehlenden Bestimmung werden die Parteien diejenige wirksame oder durchführbare Bestimmung vereinbaren, die dem wirtschaftlichen Ergebnis der unwirksamen, undurchführbaren oder fehlenden Bestimmung am nächsten kommt.
- 4.4 Dieser Mietvorvertrag wird zweifach im Original ausgefertigt, wovon der Vermieter und die MIG je eine Ausfertigung erhalten.
- 4.5 Der Vermieter hält sich an das Angebot zum Abschluss dieses Mietvortrages für einen Zeitraum von **3 Monaten** nach Zugang des Angebotes bei der MIG gebunden, um der MIG vor Annahme des Angebotes ausreichend Gelegenheit zu geben, die Eignung des Standortes weiter zu prüfen.
- 4.6 Folgende Anlagen sind Bestandteil dieses Mietvortrages:
  - Anlage 1:** Entwurf Mietvertrag
  - Anlage 2:** Entwurf Vollmacht

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

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

.....

.....

MIG (Stempel/Unterschrift/en)

Stadt/Gemeinde (Stempel/Unterschrift/en)

---

Ernst-Ferdinand Wilmsmann  
Geschäftsführer MIG

---

Name(n) des/der Unterzeichner(s) in Druckbuchstaben

---

Hartmut Janssen  
Prokurist MIG

ENTWURF, Stand 09.08.2022

## Mietvertrag

zwischen

### 1. Stadt/Gemeinde

Adresse

Vertretungsverhältnisse

- nachfolgend als „**Vermieter**“ bezeichnet –

und

### 2. Name/Firma Mieter

Adresse

Vertretungsverhältnisse

- nachfolgend als „**Mieter**“ bezeichnet –.

Vermieter und Mieter werden zusammen auch als „**Parteien**“ bezeichnet.

### Präambel

Durch den nachstehenden Mietvertrag vermietet der Vermieter dem Mieter die in § 2 bezeichnete Mietsache zur gewerblichen Nutzung mit dem Hauptzweck, passive Mobilfunkinfrastruktur (vgl. § 1.2) mit Anschluss an das öffentliche/private Versorgungsnetz zu errichten, die dem Betrieb von Telekommunikationsnetzen durch Mobilfunknetzbetreiber dienen soll.

Die Errichtung und der Betrieb der passiven Mobilfunkinfrastruktur durch den Mieter soll durch einen Zuwendungsbescheid der Mobilfunkinfrastrukturgesellschaft mbH, Naumburg (Saale) (nachfolgend auch als „**MIG**“ bezeichnet) mit Fördermitteln der Bundesrepublik Deutschland gefördert werden, um bestehende Ausbauehemmnisse für die beabsichtigte lückenlose Mobilfunkversorgung auch in ländlichen Gebieten mindestens mit dem Mobilfunkstandard der 4. Generation zu beseitigen und so den Mobilfunknetzausbau aktiv voranzutreiben. Der Mieter wird nach Maßgabe des Zuwendungsbescheides verpflichtet sein, die von ihm errichteten Anlagen für die ersten sieben Jahre nach Beginn des Regelbetriebes am geförderten Standort allen nachfragenden Mobilfunknetzbetreibern zu einheitlichen und diskriminierungsfreien Konditionen zur Verfügung zu stellen.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien folgendes:

## § 1 Begriffsbestimmungen

- 1.1 Eine „**Mobilfunkeinrichtung**“ besteht aus passiver Mobilfunkinfrastruktur zum Betrieb von aktiver Mobilfunkstruktur.
- 1.2 „**passive Mobilfunkinfrastruktur**“ umfasst alle baulichen und technische Anlagen, die Voraussetzung zum Betrieb der aktiven Mobilfunkinfrastruktur sind; dazu gehören ein oder mehrere Antennenträger inkl. gegebenenfalls Antennenhalterung, die Technik- oder Stellflächen, die sonstigen baulichen oder technischen Einrichtungen wie Kabelkanäle und Kabelhalterungen, Begehungsschutz, Steighilfen, Blitzschutzeinrichtungen, Leitungsinfrastrukturen, oder Ähnliches.
- 1.3 „**aktive Mobilfunkinfrastruktur**“ sind die Systemtechnik sowie die Antennenanlagen einschließlich der Kabel zwischen Antennenanlage und Systemtechnik sowie Kabel zwischen Systemtechnik und Leitungsabschluss einschließlich der dazwischenliegenden Verteiler zum Mobilfunkbetrieb.
- 1.4 „**Antennenanlagen**“ sind Konfigurationen von Flächen, Stab- oder Richtfunkantennen und gegebenenfalls Antennenverstärkern samt den erforderlichen Zu- und Ableitungen sowie sonstige für den Betrieb der Antennenanlagen zweckmäßige technische Einrichtungen.
- 1.5 „**Antennenträger**“ sind Masten (freistehend oder auf Gebäuden) sowie sonstige mit einem Gebäude oder Bauwerk verbundene Vorrichtungen (insbesondere ein oder mehrere Standrohre) jeweils einschließlich etwa vorhandener Antennenhalterungen zur Aufnahme von Antennenanlagen.
- 1.6 „**Technik-/Stellflächen**“ sind Flächen mit Anschluss an das Stromnetz und gegebenenfalls gesicherter Energieversorgung und gegebenenfalls Raumlufttechnik zur Aufnahme der Systemtechnik (indoor oder outdoor).
- 1.7 „**Systemtechnik**“ ist die Sende- und Empfangseinrichtung und gegebenenfalls vermittelnde oder konzentrierende Einrichtung.
- 1.8 „**Leitungsinfrastruktur**“ sind Verbindungsleitungen zur Anbindung der Mobilfunkanlage an Übertragungswege des Mieters, mit ihm i.S.d. § 15 AktG verbundener Unternehmen oder anderer Netzbetreiber sowie an das Versorgungsnetz (insbesondere Stromnetz).
- 1.9 „**Regelbetrieb**“ ist die dauerhafte Nutzung der baulichen und technischen Anlagen durch mindestens einen Mobilfunknetzbetreiber.

## § 2 Mietsache, Mietzweck und Nutzungsumfang

2.1 Der Vermieter ist Eigentümer des Grundstücks:

Straße / Hausnummer: \_\_\_\_\_

PLZ / Ort: \_\_\_\_\_

Eingetragen im Grundbuch von: \_\_\_\_\_

Band: \_\_\_\_\_

Blatt: \_\_\_\_\_

Gemarkung: \_\_\_\_\_

Flur: \_\_\_\_\_

Flurstück: \_\_\_\_\_

Das Grundstück ist **unbebaut/mit einem \_\_\_\_\_ bebaut.**

Der Vermieter vermietet dem Mieter die in **Anlage 1** umrandete und farblich gekennzeichnete **Teilfläche** des in § 2.1 bezeichneten Grundstückes (nachstehend als „**Mietsache**“ bezeichnet).

2.2 Der Mieter ist berechtigt, auf der Mietsache auf eigene Kosten eine Mobilfunkeinrichtung mitsamt den in §§ 1.2 bis 1.8 näher bezeichneten Bestandteilen im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften zu errichten bzw. errichten zu lassen, zu betreiben, zu unterhalten, zu ändern, zu erneuern und auszutauschen sowie berechtigten Dritten zur entsprechenden Nutzung zu überlassen (nachstehend als „**Mietzweck**“ bezeichnet). Die Mobilfunkeinrichtung, zu deren Errichtung der Mieter berechtigt ist, ist in der **Anlage 2** näher beschrieben.

2.3 Der Mieter ist im Rahmen des Mietzwecks insbesondere auch zu folgenden Nutzungen der Mietsache und der auf der Mietsache errichteten Mobilfunkeinrichtung berechtigt (nachstehend als „**Nutzungsumfang**“ bezeichnet):

- Der Mieter, mit ihm i.S.d. § 15 AktG verbundene Unternehmen sowie Dritte, insbesondere Mobilfunknetzbetreiber, denen der Mieter die Mietsache zur Errichtung und Nutzung der Mobilfunkeinrichtung überlassen hat (nachstehend als „**berechtigte Dritte**“ bezeichnet), sind berechtigt, auf ihre Kosten auf dem Grundstück, sowie an und in den darauf befindlichen Gebäuden, alle Vorrichtungen, insbesondere Kabel und Kabelrohre, anzubringen, die erforderlich sind, um Zugänge zur Leitungsinfrastruktur auf dem betreffenden Grundstück und in den darauf befindlichen Gebäuden zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten, zu ändern, zu erneuern, zu erweitern und auszutauschen. Während der Baumaßnahmen zur Errichtung bzw. Erweiterung/Erneuerung der Mobilfunkeinrichtung können vorübergehend weitere Flächen des Grundstücks



des Vermieters im für den Mieter erforderlichen und dem Vermieter zumutbaren Umfang genutzt werden.

- Der Mieter, die berechtigten Dritten sowie von diesen beauftragte Dritte sind auch zur unentgeltlichen Mitnutzung der Erschließungsanlagen, insbesondere der Leitungsinfrastruktur, sowie der Zuwegung auf dem Grundstück zur Mietsache im Rahmen des Mietzwecks berechtigt. Der Vermieter wird die hierzu ggf. erforderlichen Erklärungen gegenüber den Versorgungsunternehmen abgeben. Der Vermieter gewährt dem Mieter und den berechtigten Dritten sowie von diesen beauftragten Dritten jederzeit den ungehinderten Zugang und die ungehinderte Zufahrt zur Mietsache. Unter „jederzeit“ sind der Zugang und die Zufahrt an 24 Stunden am Tag sowie 7 Tagen in der Woche zu verstehen.
- Der Mieter ist zu einer Umzäunung der Mietsache berechtigt. Der Mieter ist ferner berechtigt, zur Sicherstellung des Zugangs auf eigene Kosten einen Schlüsseltresor an geeigneter, frei zugänglicher Stelle zu errichten. Der Vermieter übergibt dem Mieter die zum Erreichen der Mietsache erforderlichen Schlüssel oder sonstigen Zugangsmittel.

2.4 Der Mieter ist berechtigt, berechtigten Dritten den Gebrauch der Mietsache und der Mobilfunkeinrichtung im Rahmen des Mietzwecks und vereinbarten Nutzungsumfangs zu überlassen bzw. unterzuvermieten.

2.5 Die Mobilfunkeinrichtung wird nur zu einem vorübergehenden Zweck eingebracht und verbleibt im Eigentum des Mieters oder eines berechtigten Dritten (§ 95 BGB).

2.6 Der Mieter stellt sicher, dass bei der Errichtung, Erweiterung und dem Betrieb der Mobilfunkeinrichtung die gesetzlichen Bestimmungen und Vorschriften sowie der vom Mieter auf eigene Kosten eingeholten bzw. noch einzuholenden Baugenehmigung stets beachtet werden. Der Vermieter erteilt dem Mieter sowie dessen Mitarbeitern daher hiermit Vollmacht, die zur Errichtung, Erweiterung und dem Betrieb der Mobilfunkeinrichtung notwendigen Genehmigungen, insbesondere Bau- und Nutzungsgenehmigungen, auf eigene Kosten zu beantragen. Der Vermieter erklärt sich bereit, an der Einholung der Genehmigung im darüber hinaus notwendigen Umfang mitzuwirken, insbesondere etwa notwendige Erklärungen gegenüber Behörden abzugeben und ggf. gem. § 35 Abs. 5 Satz BauGB Baulasten bzw. Dienstbarkeiten zu bestellen; insoweit dem Vermieter entstehende Kosten sind dem Vermieter vom Mieter zu erstatten. Insoweit wird klargestellt, dass der Vermieter die Genehmigungsfähigkeit nicht geprüft hat und für diese auch nicht einsteht. Auf die Rücktrittsrechte gemäß Ziffer 2.10 wird ergänzend verwiesen.

2.7 Der Mieter oder berechtigte Dritte werden eine Mobilfunkeinrichtung erst nach Erteilung der Standortbescheinigung in Betrieb nehmen, soweit diese gesetzlich vorgeschrieben ist. Die Standortbescheinigung wird von der Bundesnetzagentur erteilt. Die Parteien achten auf die Einhaltung der standortbezogenen Sicherheitsabstände, die in der

Standortbescheinigung ausgewiesen sind. Sie werden im Internet auf der Seite der Bundesnetzagentur für jeden Standort gesondert veröffentlicht (zurzeit unter: <http://emf2.bundesnetzagentur.de/karte.html>). Sollten im zeitlichen Verlauf der Mietdauer weitere berechnigte Dritte zur Nutzung der Mobilfunkeinrichtung zugelassen werden, so hat der Mieter sicherzustellen, dass er oder berechnigte Dritte die bestehende Standortbescheinigung aktualisieren oder erneuern.

- 2.8 Der Vermieter versichert, dass die Mietsache nicht an Dritte vermietet, sonst zur Nutzung überlassen und nicht zum Aufenthalt Dritter vorgesehen ist.
- 2.9 Der Mieter weist den Vermieter darauf hin, dass der Bereich vor den Antennen, insbesondere der Luftraum vor den Richtfunkantennen, von Gegenständen freizuhalten ist. Beabsichtigt der Vermieter die Durchführung einer baulichen Maßnahme, durch die die Sende- oder Empfangsqualität der Funkstationen beeinträchtigt werden könnte (Neubau einer Windkraftanlage oder eines anderweitigen Hochbaus **höher als ... m**), so wird sich der Vermieter vorab mit dem Mieter abstimmen, um Beeinträchtigungen der Richtfunkverbindungen zu vermeiden.
- 2.10 Der Mieter verpflichtet sich, auf eigene Kosten die zur Errichtung und zum Betrieb der Mobilfunkeinrichtung erforderliche Baugenehmigung sowie sonst erforderliche Genehmigungen (zusammenfassend auch als „**Baugenehmigung**“ bezeichnet) einzuholen; der Vermieter ist verpflichtet, an der Einholung der Baugenehmigung im notwendigen Umfang mitzuwirken. Für den Fall, dass die Baugenehmigung ohne Verschulden des Mieters nicht innerhalb von 8 Monaten nach Abschluss des Mietvertrages erteilt wurde, ist der Mieter zum Rücktritt vom Mietvertrag berechnigt. Sofern die Baugenehmigung nicht innerhalb von 24 Monaten nach Abschluss des Mietvertrages erteilt wurde, ist auch der Vermieter zum Rücktritt vom Mietvertrag berechnigt. Im Falle des Rücktritts stehen den Parteien keine gegenseitigen Schadensersatzansprüche zu.

### § 3 Vertragslaufzeit

- 3.1 Die Festlaufzeit des Mietvertrages beginnt mit Erteilung der vom Mieter einzuholenden Baugenehmigung. Die Festlaufzeit des Mietvertrages endet mit Ablauf von **[sieben + ggf X]** Jahren nach Beginn des Regelbetriebes der Mobilfunkeinrichtung. Der Mieter verpflichtet sich, den Vermieter und die MIG über den Beginn des Regelbetriebes unverzüglich zu informieren und die Parteien verpflichten sich, den Beginn und das Ende der Festlaufzeit in einem dem Schriftformerfordernis gemäß §§ 578, 550 BGB genügenden Nachtrag zum Mietvertrag festzuhalten.
- 3.2 Der Mieter ist berechnigt, die Verlängerung der Festlaufzeit zweimal um jeweils **[10]** Jahre verlangen zu können (Option). Die Ausübung einer Option muss jeweils spätestens 12 Monate vor Ablauf der Festlaufzeit dem Vermieter gegenüber schriftlich erklärt werden.

- 3.3 Nach Ablauf der Festlaufzeit verlängert sich der Mietvertrag um jeweils 2 Jahre, wenn er nicht von einer Partei mit einer Frist von 12 Monaten zum Ablauf der Festlaufzeit oder der verlängerten Vertragslaufzeit gekündigt wird.
- 3.4 § 545 BGB findet keine Anwendung, das Mietverhältnis gilt also nicht als auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn nach Beendigung des Mietverhältnisses der Gebrauch der Mietsache vom Mieter fortgesetzt wird.

#### **§ 4 Kündigung**

- 4.1 Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist bis zum Ende der Festlaufzeit ausgeschlossen. Beide Parteien haben das Recht, den Vertrag nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen.
- 4.2 Für den Vermieter liegt ein wichtiger Grund insbesondere dann vor, wenn
- der Mieter mit der Entrichtung der Miete für zwei aufeinanderfolgende Termine ganz oder zu einem nicht unerheblichen Teil trotz schriftlicher Mahnung und erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist in Verzug ist,
  - der Mieter einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache trotz Abmahnung fortsetzt.
- 4.3 Für den Mieter liegt ein wichtiger Grund insbesondere dann vor, wenn
- eine für die Errichtung oder den Betrieb der Mobilfunkeinrichtung erforderliche Genehmigung nur unter Auflagen erteilt wird, die einen Betrieb dauerhaft technisch oder wirtschaftlich unmöglich machen, oder eine erteilte Genehmigung nachträglich rechtskräftig aufgehoben oder der Betrieb der Mobilfunkeinrichtung sonst durch behördliche Verfügung untersagt wird,
  - die Nutzung der Mobilfunkeinrichtung dauerhaft unmöglich ist, insbesondere durch Umgebungsveränderungen der Sende- und Empfangsbetrieb dauerhaft so wesentlich beeinträchtigt wird, dass der weitere Betrieb der Mobilfunkeinrichtung nicht mehr möglich ist,
  - die passive Mobilfunkinfrastruktur dauerhaft nicht mehr durch mindestens einen Mobilfunknetzbetreiber nach Ablauf des siebenjährigen Förderzeitraums genutzt wird.
- 4.4 Bis zum Ende des ersten siebten Mietjahres nach Beginn des Regelbetriebes ist eine Kündigung des Mieters aus wichtigem Grund jedoch nur berechtigt, wenn der Zuwendungsbescheid der MIG widerrufen oder sonst zurückgenommen wurde und der Mieter daher zu einer Rückzahlung der Zuwendung an die MIG verpflichtet ist.
- 4.5 Kündigungen bedürfen der Schriftform.

## § 5 Miete

5.1 Die Verpflichtung des Mieters zur Mietzahlung beginnt ab Beginn der Festlaufzeit gemäß § 3.1 des Mietvertrages.

5.2 Für den Zeitraum zwischen dem Beginn der Festlaufzeit gemäß § 3.1 des Mietvertrages bis zum Beginn des Regelbetriebes der Mobilfunkeinrichtung beträgt die Miete **monatlich/jährlich**

netto: \_\_\_\_\_

[\*zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer von zurzeit 19 % \_\_\_\_\_]

**\*in Summe brutto:** \_\_\_\_\_

***Umsatzsteuer bitte nur ergänzen, wenn die Kommune zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits zur Umsatzsteuer optiert.***]

5.3 Ab dem Beginn des Regelbetriebes der Mobilfunkeinrichtung beträgt die Miete **monatlich/jährlich**

netto: \_\_\_\_\_

[\*zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer von zurzeit 19 % \_\_\_\_\_]

**\*in Summe brutto** \_\_\_\_\_

***Umsatzsteuer bitte nur ergänzen, wenn die Kommune zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits zur Umsatzsteuer optiert.***]

5.4 Die Miete ist bis zum 3. Werktag eines Monats auf das Konto/ **zum 15.01. eines Jahres**

Bank: \_\_\_\_\_

IBAN: \_\_\_\_\_

BIC: \_\_\_\_\_

Kontoinhaber: \_\_\_\_\_

Verwendungszweck: \_\_\_\_\_

zu überweisen.

5.5 Die Miete beinhaltet alle im Zusammenhang mit der Nutzung der Mietsache anfallenden Betriebs- und sonstigen Nebenkosten außer anfallenden Stromkosten.

**1. Alternative:** Der Mieter ist berechtigt und verpflichtet, auf eigene Kosten einen eigenen Stromanschluss legen zu lassen und Stromliefervertrag abzuschließen.

**2. Alternative:** Der Mieter ist berechtigt, den Stromanschluss des Vermieters mit zu benutzen; er ist jedoch verpflichtet, auf eigene Kosten einen gesonderten Stromliefervertrag mit einem Stromversorger abzuschließen und Stromzähler zu installieren.

**3. Alternative:** Der Mieter ist berechtigt, den Stromanschluss des Vermieters mit zu benutzen. Für anfallende Stromkosten zahlt der Mieter ab Beginn des Regelbetriebes

der Mobilfunkeinrichtung an den Vermieter zusätzlich zur Miete eine **monatliche/jährliche** Vorauszahlung in Höhe von

netto: \_\_\_\_\_

**[\*zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer von zurzeit 19 %:** \_\_\_\_\_

**brutto:** \_\_\_\_\_

**Umsatzsteuer bitte nur ergänzen, wenn die Kommune zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits zur Umsatzsteuer optiert.]**

Für den Zeitraum zwischen dem **[XXX]** bis zum **[XXX]** beträgt vorstehende **Vorauszahlung**

netto: \_\_\_\_\_

**[\*zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer von zurzeit 19 %:** \_\_\_\_\_

**brutto:** \_\_\_\_\_

**Umsatzsteuer bitte nur ergänzen, wenn die Kommune zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits zur Umsatzsteuer optiert.]**

Zur Feststellung des tatsächlich verbrauchten Stroms installiert der Mieter einen geeichten Zwischenzähler. Der Vermieter verpflichtet sich, einmal kalenderjährlich über die tatsächlichen Stromkosten abzurechnen.

Der Differenzbetrag zwischen der Vorauszahlung und den tatsächlich angefallenen Stromkosten ist innerhalb von 12 Wochen vom Mieter bzw. vom Vermieter auszugleichen. Bei wesentlichen Abweichungen zwischen den tatsächlichen Stromkosten und den Vorauszahlungen, kann der Vorauszahlungsbetrag auf Anforderung einer Partei angepasst werden.]

## 5.6 Umsatzsteuer

**Zu ergänzen: Alternativregelungen zur Vermietung mit und ohne Umsatzsteuer zu ergänzen**

## 5.7 **[Option: Mietanpassung]**

Während der – ggf. gemäß §§ 3.2, 3.3 verlängerten - Festlaufzeit des Mietvertrages gemäß § 3.1 erhöht sich die monatliche Nettomiete alle **2 Jahre**, erstmals nach Ablauf von 2 Jahren nach Mietbeginn gemäß § 3.1, um jeweils **[3]%** gegenüber der zuvor zu zahlenden Nettomonatsmiete.

**Alternative:**

Die monatliche Nettomiete soll im Hinblick auf das Recht des Mieters zur Verlängerung der Mietzeit gemäß § 3.2 nach dem Ende der anfänglichen Festlaufzeit gemäß § 3.1 wertgesichert sein. Die Parteien vereinbaren daher folgende Wertsicherungsklausel:

Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) um mehr als 5/10%, dann erhöht oder vermindert sich im gleichen Verhältnis die Höhe der zu zahlenden Miete. Maßgeblich für die erste Mietanpassung ist der Indexstand des VPI im ersten Monat nach Ablauf der anfänglichen Festlaufzeit gemäß § 3.1; für weitere Anpassungen der Indexstand im Monat der letzten Mietanpassung.

Werden wegen einer Umstellung des Indexes auf eine neue Basis bereits veröffentlichte Indexzahlen nachträglich geändert, so bleiben die davor durchgeführten Anpassungen von dieser Änderung unberührt.

Sollte das Statistische Bundesamt oder der vorgenannte Index nicht mehr fortgeführt werden, so gelten diese Regelungen sinngemäß für eine künftige, dem Statistischen Bundesamt entsprechende Behörde bzw. für einen Preisindex, der dem vorgenannten möglichst weitgehend entspricht.]

## **§ 6 Rückgabe der Mietsache**

Mit Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, die Mobilfunkeinrichtung auf eigene Kosten abzubauen und zu entfernen und den ursprünglichen oder zumindest einen wirtschaftlich vergleichbaren Zustand, wie er zu Beginn der Nutzung der Mietsache gegeben war, wiederherzustellen. Bei Mietbeginn und bei Mietende wird ein von beiden Parteien zu unterzeichnendes Protokoll angefertigt, in dem der Zustand der Mietsache bei Mietbeginn und bei Mietende, nach dem Rückbau festgestellt wird.

## **§ 7 Datenschutz und Vertraulichkeit**

Die Parteien erklären sich wechselseitig mit der Erhebung und Speicherung personenbezogener Daten sowie deren Weitergabe an Dritte (z.B. Nutzer der Mobilfunkeinrichtung und Beauftragte der Parteien, Bundesnetzagentur u.a.) einverstanden, soweit dies zum Vollzug dieses Vertrages erforderlich ist. Die Parteien verpflichten sich die gesetzlichen Vorschriften der DSGVO zu beachten. Den Parteien ist insbesondere bekannt, dass sie diese Einverständniserklärung widerrufen (Art. 7 Abs. 3 DSGVO), Auskunft (Art. 15 DSGVO) über, Berichtigung (Art. 16 DSGVO), Löschung (Art. 17 DSGVO), Einschränkung (Art. 18 DSGVO) und Übertragung (Art. 20 DSGVO) der gespeicherten Daten verlangen und Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde (Art. 77 DSGVO) einreichen können.

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

## § 8 Haftung

8.1 Eine verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Mängel des Mietgegenstandes gemäß § 536a Abs. 1 Satz 1, 1. Alt. BGB ist ausgeschlossen. Der Vermieter haftet überdies auch nicht dafür, dass auf der Mietsache die Mobilfunkeinrichtung errichtet und betrieben werden kann.

Darüber hinaus haftet der Vermieter nach Maßgabe den gesetzlichen Bestimmungen.

8.2 Für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit haftet der Mieter gegenüber dem Vermieter nach den gesetzlichen Vorschriften. Das Gleiche gilt für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Mieters, berechtigter Dritter oder eines ihrer Erfüllungsgehilfen beruhen; im Übrigen haftet der Mieter gegenüber dem Vermieter für die sonstigen Schäden, die sie selbst, ein berechtigter Dritter oder einer ihrer Erfüllungsgehilfen verursacht, lediglich im Rahmen und im Umfang ihres Versicherungsschutzes bis zu einem Höchstbetrag von € 2,5 Mio.

8.3 Die persönliche Haftung der Mitarbeiter der Vertragsparteien ist auf vorsätzlich verursachte Schäden beschränkt.

## § 9 Mieterdienstbarkeit

9.1 Der Vermieter verpflichtet sich, zu Gunsten des Mieters auf dessen Kosten eine Mieterdienstbarkeit nach Maßgabe des Entwurfes in **Anlage 3** vorrangig vor etwaigen Auflassungsvormerkungen in Abt. II und Rechten in Abt. III und im Übrigen an rangbereiter Stelle in Abt. II des Grundbuchs **vor Mietbeginn/bis** eintragen zu lassen.

9.2 Der Mieter ist verpflichtet, die Löschung der Dienstbarkeit im Grundbuch herbeizuführen, wenn

- die reguläre (oder eine verlängerte) Vertragsdauer des Mietvertrages endet oder
- der Mieter einen Grund zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrages bietet und der Eigentümer daraufhin den Mietvertrag aus wichtigem Grund kündigt oder
- die Vertragsparteien den Mietvertrag einverständlich vor Ablauf der regulären (oder einer verlängerten) Vertragsdauer aufheben oder
- der Mieter den Mietvertrag während einer Verlängerung des Mietvertrages gemäß § 3.3 ordentlich kündigt.

## § 10 Sonstiges, Schlussbestimmungen

- 10.1 Jede Änderung der Eigentumsverhältnisse der genutzten Mietsache ist dem Mieter unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Der Vermieter verpflichtet sich gegenüber dem Mieter, die Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag auf seine Rechtsnachfolger zu übertragen sowie diese entsprechend zur Weiterübertragung für den Fall einer weiteren Übertragung zu verpflichten.
- 10.2 Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sind oder werden sollten, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Die Parteien sind in einem solchen Fall verpflichtet, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung am nächsten kommt.
- 10.3 Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Von diesem Schriftformerfordernis kann ebenfalls nur durch schriftliche Vereinbarung abgewichen werden. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.
- 10.4 Die Rechte und Pflichten aus diesem Mietvertrag dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des anderen Vertragspartners übertragen werden. Der Vermieter stimmt jedoch bereits jetzt Vertragsübertragungen an mit dem Mieter i.S.d. § 15 AktG verbundene Unternehmen zu; über solche Übertragungen ist der Vermieter unverzüglich zu informieren.
- 10.5 Der Vermieter bevollmächtigt hiermit den Mieter und in deren Namen handelnde Personen, während der gesamten Vertragslaufzeit die erforderlichen Auskünfte von Behörden und sonstigen Stellen einzuholen, das Grundbuch einzusehen und Abschriften einzuholen, erforderliche Genehmigungen einzuholen und die erforderlichen Unterlagen bei den zuständigen Behörden zu vervielfältigen. Hierzu gehören auch die bei den Baubehörden vorliegenden Bauakten. Der Vermieter verpflichtet sich, diese Vollmacht dem Mieter auf dessen Anforderung in gesonderter Urkunde zu erteilen.
- 10.6 Dieser Vertrag wird zweifach gefertigt. Der Vermieter und der Mieter erhalten je eine Ausfertigung.
- 10.7 Folgende Anlagen sind Bestandteil dieses Mietvertrages
- Anlage 1:** Plananlage Mietsache
  - Anlage 2:** Beschreibung Mobilfunkeinrichtung
  - Anlage 3:** Entwurf Mieterdienstbarkeit



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

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

\_\_\_\_\_  
(Stadt/Gemeinde – Stempel und Unterschriften)

\_\_\_\_\_  
(Mieter – Stempel und Unterschriften)