*Hinweis: Es handelt sich um einen Mustervertrag. Individuelle vertragliche Anpassungen aufgrund von Gebäude- und Grundstücksbesonderheiten sowie verschiedenen Nutzungen sind zu beachten.*

**M i e t v e r t r a g**

Zwischen

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

- nachfolgend "Vermieter" genannt - und

# DFMG Deutsche Funkturm GmbH

# Gartenstraße 217

**48147 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 Informationsaus- tausch und die Beteiligung der Kommunen beim Ausbau der Mobilfunknetze" entwickelt. Er ist mit dem Deutschen Städte- und Gemeindebund und dem Deutschen Städtetag im Sinne von Punkt 5 der o.g. Vereinbarung abgestimmt.

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

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 o- der 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 Raumlufttechnik 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**

* 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.

* 1. 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 Funkübertragungs- stelle nur unwesentlich verändert wird. Eine nur unwesentliche Veränderung liegt ins- besondere dann vor, wenn die Anzahl, Durchmesser und Höhe der Antennenträger unverändert bleiben.

Will der Mieter für unwesentliche Änderungen gem. vorstehendem Absatz weitere Flächen in Anspruch nehmen, die über die tatsächliche Erstnutzungsfläche hinaus- gehen, 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.

* 1. Die Einrichtungen der Funkübertragungsstelle werden nur zu einem vorübergehen- den Zweck eingebracht und verbleiben im Eigentum der DFMG oder eines berechtigten Dritten (§ 95 BGB).
  2. 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**

* 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 [xx Jahre Laufzeit] (Datum) möglich. Die Möglichkeit zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

* 1. Die DFMG ist berechtigt, die Verlängerung der Festlaufzeit x mal um y Jahre verlangen zu können (Option). Die Ausübung einer Option muss jeweils spätestens 6 Monate vor Ablauf der Festlaufzeit dem Vermieter gegenüber schriftlich erklärt werden.
  2. DFMG ist bis zum Baubeginn zur außerordentlichen Kündigung dieses Vertrages mit einer Frist von 6 Monaten insbesondere berechtigt,

1. 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;
2. wenn erforderliche behördliche Genehmigungen für die Errichtung oder den Be- trieb der Funkstation nicht erteilt oder mit Auflagen belegt werden, die für DFMG zu einem wirtschaftlich unvertretbaren Aufwand bei Errichtung oder Betrieb der Funkstation führen;
3. wenn die Notwendigkeit zur Errichtung der Funkstation aufgrund einer Änderung der Netzkonfiguration entfällt.
   1. 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 Be- trieb 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.

* 1. 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 fort- setzt.

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 eines dringenden Eigenbedarfs an der § 2 genannten Mietgegenstandsfläche, der eine weitere Nutzung als Standort für eine Funkübertragungsstelle unmöglich macht.

Der Vermieter wird den dringenden Eigenbedarf der DFMG rechtzeitig anzeigen und – soweit vorhanden – einen geeigneten Ersatzstandort unter Fortführung des Mietvertrages anbieten. Sollte ein geeigneter Ersatzstandort nicht zur Verfügung stehen, sind beide Parteien zur Kündigung des Mietverhältnisses mit einer Frist von 12 Monaten zum Monatsende berechtigt. Die DFMG kann unter Fortzahlung der Miete und entsprechender Fortgeltung der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages noch solange am Standort verbleiben, bis die Versetzung oder der Abbau der Mobilfunkanlage auf Grund des dringenden Eigenbedarfs erforderlich wird; eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses (§ 545 BGB) ist damit nicht verbunden. Der Vermieter wird den Abbauzeitpunkt schriftlich mitteilen. Der Vermieter kann dieses Recht erstmals nach x Jahren seit Vertragsbeginn ausüben.

3.6 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.

3.7 Die Kündigung bedarf der Schriftform.

# § 4

**Miete**

* 1. Der Mietzins für die Mietflächen, mit dem die Nutzungen gemäß § 2 abgegolten sind, beträgt
     1. ab Vertragsbeginn bis zum Baubeginn monatlich € \_

(in Worten: Euro \_)

* + 1. nach Baubeginn, spätestens jedoch nach Ablauf von

12 Monaten ab Vertragsbeginn jährlich € \_

(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.

*Hinweis: Eine mögliche Regelung zur Wertsicherung der im Rahmen des zwischen den Parteien auszuhandelnden Mietpreises ist im Einzelfall zu verhandeln.*

4.2 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 unter- zeichnendes 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 be- handeln.

# § 7 Haftung

* 1. DFMG wird die Funkübertragungsstelle stets in verkehrssicherem Zustand halten.
  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.
  3. DFMG haftet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften.

DFMG hat die Mietflächen auf ihre Kosten für ihre Zwecke herzurichten.

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

# § 8

**Weitere Pflichten der Parteien**

8.1 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.

8.2 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 Felder).

8.3 Planbare Arbeiten des Vermieters im Bereich der Funkübertragungsstelle sind mit der DFMG rechtzeitig, nach Möglichkeit sechs Monate vor Durchführung abzustimmen.

8.4 Jede Änderung der Eigentumsverhältnisse der genutzten Mietsache ist der DFMG unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

**§ 9**

**Schlussbestimmungen**

* 1. 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.
  2. 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.
  3. Die Rechte und Pflichten aus diesem Mietvertrag dürfen von der DFMG auf eine andere in Deutschland ansässige Gesellschaft im Konzern der Deutschen Telekom AG übertragen werden. Einer solchen Übertragung stimmt der Vermieter bereits jetzt zu.
  4. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag oder über dessen Wirksamkeit ist der Sitz der vertragsschließenden Regionalvertretung der DFMG.

Dieser Vertrag wird zweifach gefertigt. Der Vermieter und die DFMG erhalten je eine Ausfertigung.

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

........................................... ......................................................

Vermieter DFMG Deutsche Funkturm GmbH

- Standort ..................... -

# Anlagen

* Entwurfsplanung
* Beschreibung