

**falls nicht zutreffend streichen:**

## **Vorbemerkung**

Die Deutsche Funkturm (DFMG) ist der Mobilfunkinfrastrukturdienstleister im Konzern der Deutsche Telekom AG. Die DFMG plant, errichtet und betreibt Funkinfrastrukturen. Die DFMG überlässt die Funkinfrastrukturanlagen sodann der Telekom Deutschland GmbH und bei entsprechender Nachfrage auch weiteren Mobilfunkbetreibern.

oder

Die Vodafone Towers Germany GmbH ist der Mobilfunkinfrastrukturdienstleister im Konzern der Vodafone Group. Die Vodafone Towers Germany GmbH plant, errichtet und betreibt Funkinfrastrukturen. Die Vodafone Towers Germany GmbH überlässt die Funkinfrastrukturanlagen sodann der Vodafone GmbH und bei entsprechender Nachfrage auch weiteren Mobilfunkbetreibern.

oder

Die Telxius Towers Germany GmbH (Telxius) ist der Mobilfunkinfrastrukturdienstleister im Konzern der Telefónica S.A. Die Telxius plant, errichtet und unterhält Funkinfrastrukturen. Die Telxius überlässt die Funkinfrastrukturanlagen sodann der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG und bei entsprechender Nachfrage auch weiteren Mobilfunkbetreibern.

**(Anmerkung für die Bearbeiter:** Dies gilt aktuell nur für freistehende Funkmaste im Eigentum der Telxius, nicht für Dachstandorte. Bei Dachstandorten ist die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG Errichter, Eigentümer und Betreiber ihrer gesamten Funkinfrastruktur und somit auch Mietpartei.)

oder

Die XXX („später noch zu benennende Gesellschaft“) ist der Mobilfunkinfrastrukturdienstleister im Konzern der United Internet AG. Die XXX plant, errichtet und unterhält Funkinfrastrukturen. Die XXX überlässt die Funkinfrastrukturanlagen sodann der Drillisch Netz AG und bei entsprechender Nachfrage auch weiteren Mobilfunkbetreibern.

oder

Die ATC Germany Holdings GmbH (ATC) ist ein unabhängiger Betreiber passiver Mobilfunkinfrastruktur. ATC plant, errichtet und betreibt die passiven Elemente der Funkinfrastrukturanlage. ATC überlässt die Funkinfrastrukturanlagen sodann an Betreiber von Mobilfunk- und anderen Telekommunikationsanlagen.

## **Mietvertrag**

### **über Flächen für Mobilfunkfeststationen**

Vertragsnummer: *bitte ergänzen*

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben,  
- Anstalt des öffentlichen Rechts -  
vertreten durch den Vorstand  
Ellerstr. 56, 53119 Bonn

- Vermieterin -

schließt mit

Firma XY, Straße, Ort (Geschäftssitz), vertreten durch ihre(n) vertretungsberechtigte(n) Gesellschafter(in), Name, Straße, Ort

- Mietpartei -

folgenden Vertrag:

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>§ 1 Begriffsbestimmungen.....</b>	<b>4</b>
<b>§ 2 Vertragsgegenstand .....</b>	<b>5</b>
<b>§ 3 Nutzungsumfang .....</b>	<b>7</b>
<b>§ 4 Vertragslaufzeit und Kündigung .....</b>	<b>8</b>
<b>§ 5 Nutzungsentgelt, Verzug und Aufrechnung, Entgeltanpassung .....</b>	<b>10</b>
<b>§ 6 Aufbau, behördliche Genehmigungen.....</b>	<b>12</b>
<b>§ 7 Betrieb der Anlage und Ansprüche Dritter .....</b>	<b>14</b>
<b>§ 8 Verpflichtungen der Mietpartei.....</b>	<b>17</b>
<b>§ 9 Bauliche Veränderungen des Vertragsgegenstandes.....</b>	<b>18</b>
<b>§ 10 Erstattung von Investitionen am Vertragsgegenstand.....</b>	<b>18</b>
<b>§ 11 Bau-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen der Vermieterin .....</b>	<b>19</b>
<b>§ 12 Haftung/ Verkehrssicherung/ Versicherung.....</b>	<b>20</b>
<b>§ 13 Beendigung des Mietverhältnisses, Abbau.....</b>	<b>22</b>
<b>§ 14 Veräußerung des Grundstücks .....</b>	<b>23</b>
<b>§ 15 Untervermietung/ Übertragung auf Dritte/ Betreten des Vertragsobjektes .....</b>	<b>23</b>
<b>§ 16 Ausschluss von Ansprüchen .....</b>	<b>24</b>
<b>§ 17 Ansprechpartner.....</b>	<b>24</b>
<b>§ 18 Schlussbestimmungen .....</b>	<b>25</b>

## § 1

### Begriffsbestimmungen

Für diesen Vertrag einigen sich die Parteien auf folgende Begriffsbestimmungen:

- (1) **Mobilfunknetz** ist ein Telekommunikationsnetz, bei dem u.a. die Verbindung ortsungebundener Endgeräte untereinander und mit dem Festnetz über ortsgebundene Funkfeststationen erfolgt.
- (2) **Funkfeststation** ist der Sammelbegriff für alle Einrichtungen zum Senden und zum Empfang von Funksignalen an einem Standort. Über sie wird der unmittelbare Kontakt zu einer Vielzahl von anderen nicht beweglichen Funkstationen und zu mobilen Endgeräten hergestellt.  
Die Funkfeststation umfasst die erforderliche technische Ausrüstung, um diese Signale direkt über Kabel oder indirekt über Richtfunk an andere Fernmeldeeinrichtungen zu übertragen.  
Eine Funkfeststation besteht insbesondere aus den Versorgungseinheiten, der Antennenanlage, den Antennenträgern, den Verbindungseinrichtungen und den Anschlüssen an das öffentliche Versorgungsnetz, den Blitzschutzeinrichtungen, den Technik- oder Stellflächen, der Steigvorrichtung (z.B. an der Außenfassade eines Hochbunkers zum Dach), dem Begehungsschutz (ggfs. nicht Zutreffendes streichen).
- (3) Die **Versorgungseinheit** besteht aus der Sende- und Empfangseinrichtung, der Stromversorgung (bestehend aus dem Anschluss an das Stromnetz, den Notstrombatterien und ggf. dem Notstromaggregat), der Klimatisierungsanlage und dem Übergabepunkt für die Einspeisung der Antenne.
- (4) Die **Antennenanlage** besteht aus einer Konfiguration von Antennen. Es werden standortbezogen Flächen-, Stab-, Parabol- und Richtfunkantennen installiert (ggfs. nicht Zutreffendes streichen).
- (5) Ein **Antennenträger** besteht aus einer an den Standort angepassten Konstruktion zur Aufnahme der Antennen, in der Regel ein Stahlrohr mit Flansch.
- (6) Als **Verbindungseinrichtungen** werden die Kabelverbindungen von den Antennen zur Versorgungseinheit sowie die Verbindungen von den Versorgungseinheiten an das Versorgungsnetz über Kabel und über Richtfunk bezeichnet.
- (7) Der **Anschluss an das Versorgungsnetz** ist die Gesamtheit aller Leitungen, (insbesondere Strom- und Nachrichtenleitungen) und Parabolantennen, die erforderlich sind, um die Funkfeststation an das öffentliche Strom- und Telekommunikationsnetz anzuschließen.

- (8) Die **Zuwegung** ist die Verbindung zwischen dem öffentlichen Straßennetz und der Liegenschaft auf der sich die Funkstation befindet. Die Zuwegung muss so angelegt und befestigt sein, dass die Versorgung der Funkstation, insbesondere notfalls der Austausch der Notstrombatterien, mit Hilfe von Lastkraftfahrzeugen (im Rahmen der rechtlichen und praktischen Möglichkeiten) durchführbar ist.

## § 2

### Vertragsgegenstand

- (1) Die Vermieterin ist Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung \_\_\_\_\_, Flur \_\_\_\_\_, Flurstück \_\_\_\_\_ in Ort, Straße, Haus-Nr. (im folgenden Grundstück).

Das Grundstück ist bebaut mit \_\_\_\_\_ (im folgenden Bebauung).

- (2) Die Vermieterin überlässt der Mietpartei .....(nachfolgend bitte die vertragsgegenständliche Dachfläche und den Technikraum möglichst genau beschreiben, z.B. „eine Teilfläche der Dachfläche mit einer Größe von ca. x m<sup>2</sup>“, „ein Technikraum von ca. x m<sup>2</sup>“, ggf. einen Teilbereich der Außenfassade zur Anbringung einer Steigvorrichtung etc. der in Abs. (1) genannten Liegenschaft) (im folgenden Vertragsgegenstand).
- (3) Die genaue Lage des überlassenen Vertragsgegenstandes ergibt sich aus der Kennzeichnung in der beigefügten vermassten Lageskizze, die Vertragsbestandteil ist (Anlage 1). Soweit diese bei Vertragsabschluss noch nicht vorliegt, wird diese mit einem Nachtragsvertrag Vertragsbestandteil.
- (4) (falls nicht zutreffend, streichen) Der Hochbunker, auf dem die Funkstation errichtet werden soll, verfügt über keinen Dachzugang über das Treppenhaus. Die Mietpartei ist daher berechtigt, gemäß der eingereichten Unterlagen, Anlage 1, eine **Steigvorrichtung** an der Außenfassade des Hochbunkers anzubringen.
- (5) Der Zustand des Vertragsgegenstandes zum Zeitpunkt der Überlassung ist der Mietpartei aufgrund vorangegangener Besichtigung bekannt und wird von ihr als vertragsgemäß anerkannt, sofern im Übergabe-/Übernahmeprotokoll nichts Gegenteiliges vermerkt ist. Der Zustand ist dem als Anlage 2 beigefügten Übergabe-/Übernahmeprotokoll zu entnehmen, welches ggf. auch erst per Nachtrag diesem Vertrag als Anlage beigefügt wird.

- (6) Der Vertragsgegenstand wird überlassen für die Errichtung und den Betrieb einer Funkfeststation in dem gemäß § 3 vereinbarten Nutzungsumfang. Die Funkfeststation ist Teil des Mobilfunknetzes der Mietpartei oder eines mit der Mietpartei im Sinne des §§ 15 ff AktG verbundenen Unternehmens.

Die Funkfeststation wird von der Mietpartei auf ihre Kosten gemäß der Anlage 1 errichtet und betrieben.

Die Mietpartei verpflichtet sich, sich mit den Netzbetreibern, die auf der Liegenschaft bereits Funkfeststationen errichtet haben (im folgenden Mitnutzer), abzustimmen.

- (7) Die Vermieterin übernimmt keine Gewähr dafür, dass der Vertragsgegenstand für die vorgesehene Nutzung geeignet ist. Dies gilt auch für die Zulässigkeit der Nutzung. Darüber hinaus gibt die Vermieterin auch keine Zusicherung im Hinblick auf den baulichen Zustand des Vertragsgegenstandes sowie der gesamten Liegenschaft.

- (8) Die Mietpartei gewährleistet, dass die Funkfeststation den Bestimmungen des Gesetzes über die elektromagnetische Verträglichkeit von Betriebsmitteln (EMVG) entspricht. Elektrische und elektronische Geräte, die den vorgenannten Bestimmungen ebenfalls entsprechen, werden nicht durch den Betrieb der Funkfeststation gestört.

Sollte sich gleichwohl herausstellen, dass eine Störung derartiger Geräte der Vermieterin oder anderer Nutzer durch den Betrieb der Funkfeststation verursacht wird, verpflichtet sich die Mietpartei, die Störung auf eigene Kosten und innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen. Sollte dies nicht gelingen, sind beide Parteien zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages zum Monatsende berechtigt. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

- (9) Die Mietpartei gewährleistet, dass durch den Betrieb der Funkfeststation eine Gesundheitsgefährdung für Personen nach dem heutigen Stand von Forschung und Technik ausgeschlossen ist, soweit sich die Personen außerhalb des kontrollierbaren Bereichs befinden. Der kontrollierbare Bereich ergibt sich aus der Beschilderung, die von der Mietpartei auf Grundlage der jeweils aktuellen Standortbescheinigung vorzunehmen ist.

Sollte es sich wider Erwarten nach neuen Erkenntnissen, die als gesicherter Stand der Technik gelten, ergeben, dass durch die installierten Antennen eine Gesundheitsgefährdung für Personen besteht, wird die Mietpartei alle erforderlichen Schritte ergreifen, um eine Gefährdung auszuschließen. Gelingt ihr dies nicht, sind beide Parteien zur außerordentlichen Kündigung zum Monatsende berechtigt. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

(10) Die Vermieterin weist darauf hin, dass Teile des Grundbesitzes bereits an die Firma ... vermietet sind, deren schriftliche Zustimmung zur Mitbenutzung der Vermieterin vor Baubeginn von der Mietpartei vorzulegen ist. Die Mietpartei wird insoweit alle erforderlichen Abstimmungen mit ... selbst und auf eigene Kosten herbeiführen. Sollte ... die Zustimmung nicht erteilen, hat die Mietpartei das Recht zur fristlosen Kündigung dieses Vertrages. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

### **§ 3**

#### **Nutzungsumfang**

(1) Die Mietpartei wird alle zu ihrer Funkfeststation gehörenden Anlagenteile fachgerecht aufbauen. Im Wesentlichen sind dies:

- *Bis zu (x Anzahl eintragen) Antennenträger mit einer jeweiligen Höhe bis zu (x) (Höhe in Metern eintragen) m.*
- *Antennenanlagen,*
- *Versorgungseinheit*
- *Verbindungseinrichtung*
- *Blitzschutzeinrichtungen*
- *Steigvorrichtung zur Dachfläche*
- *Begehungsschutz*

(2) Die Lage der Funkfeststation im Einzelnen ist der Lageskizze (Anlage 1) zu entnehmen.

Vor der ersten Inbetriebnahme der Anlage ist die Standortbescheinigung vorzulegen. Die erste Standortbescheinigung wird mit einem die Schriftform wahren Nachtragsvertrag zum Vertrag genommen. Auf Verlangen der Vermieterin wird die jeweils aktuelle Standortbescheinigung unverzüglich zur Verfügung gestellt. Die Parteien sind sich einig, dass zukünftige Standortbescheinigungen nicht mehr als Anlage zum Vertrag genommen werden.

(3) Die Mietpartei ist berechtigt die Funkfeststation zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten, zu verändern, an den neuesten Stand der Technik bzw. öffentlich-rechtlichen Vorschriften anzupassen und auszutauschen. Wird der vertraglich festgelegte Nutzungsumfang überschritten, ist die Veränderung nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin zulässig. Die Vermieterin kann ihre Zustimmung von einer Mietanpassung abhängig machen. § 6 Abs. (1) gilt sinngemäß.

- (4) Die Mietpartei kann den Vertragsgegenstand sowie das Grundstück jederzeit ungehindert betreten (24 Stunden an 7 Tagen der Woche). Sie wird dabei auf die anderen Mieter/ Nutzer/ Mitnutzer Rücksicht nehmen.
- (5) Wartungsarbeiten teilt die Mietpartei der Vermieterin möglichst frühzeitig mit. Hinsichtlich des Zeitpunktes der Ausführung der Wartungsarbeiten stimmen sich die Vermieterin und die Mietpartei frühzeitig ab. Bei Gefahr im Verzug (z.B. technischen Störungen an der Anlage) ist die Mietpartei jederzeit berechtigt, die erforderlichen Maßnahmen durchzuführen. Sie wird die Vermieterin anschließend unverzüglich informieren.
- (6) Bäume und Sträucher auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft dürfen die Funkfeststation nicht gefährden. Das Entfernen oder Kurzhalten sowie das Ausästen der die Funkfeststation gefährdenden Bäume und Sträucher ist nach vorheriger Zustimmung der Vermieterin zulässig. Die anfallenden Kosten trägt die Mietpartei. Die Bestimmungen örtlicher Baumschutzsatzungen und ähnlicher Vorschriften sind zu beachten.

#### **§ 4**

#### **Vertragslaufzeit und Kündigung**

- (1) Das Vertragsverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und läuft auf unbestimmte Zeit.
- (2) Beide Vertragsparteien können diesen Vertrag mit einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines jeden Monats ordentlich kündigen. Die ordentliche Kündigung ist für die Vermieterin erstmals mit Wirkung zum 31.12.20JJ möglich. (Hinweis für den Bearbeiter: nach Möglichkeit 15 Jahre; wg. langer Vertragslaufzeit Augenmerk auch auf möglichen Bundesbedarf legen.) Die Möglichkeit zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
- (3) Die Kündigung bei Veräußerung des Grundstücks regelt § 14 Abs. 3.
- (4) Die Vermieterin hat das Recht, nach vorheriger Mahnung zur fristlosen außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund, insbesondere wenn
- (a) der Hausfrieden durch schuldhaftes Verhalten der Mietpartei nachhaltig gestört wird,
  - (b) die Mietpartei mit der Bezahlung des Nutzungsentgelts gemäß § 5 oder der sonstigen von ihr zu tragenden Kosten länger als zwei Monate in Verzug ist,
  - (c) die Mietpartei einen vertragswidrigen Gebrauch des Vertragsgegenstandes fortsetzt,
  - (d) ihre Pflichten aus diesem Vertrag schuldhaft nicht unerheblich verletzt, insbesondere die Standortbescheinigung trotz schriftlicher Aufforderung hierzu nicht nachweist,



- (e) den Vertragsgegenstand oder die Rechte aus diesem Vertrag ohne vorherige Zustimmung der Vermieterin Dritten überlässt,
  - (f) die Vermieterin rechtskräftig zur Beseitigung der Funkfeststation verurteilt wird. § 7 Absatz 8 gilt entsprechend,
  - (g) die Mietpartei eine nicht genehmigte Umbaumaßnahme durchführt.
- (5) Die Vermieterin hat zudem das Recht, zur fristlosen außerordentlichen Kündigung, wenn von dem Vertragsgegenstand bzw. dem Gebäude, auf dem die Funkfeststation errichtet ist, eine Gefahr ausgeht, bspw. aufgrund des Bauzustandes, oder Baumaßnahmen in größerem Umfang für den Vertragsgegenstand erforderlich sind, bspw. die Sanierung des Daches oder Teilen davon, die die Fortführung des Vertrages für die Vermieterin insbesondere wirtschaftlich unzumutbar machen. Eine Kündigung kann jedoch nur ausgeübt werden, soweit nicht nach § 11 eine anderweitige Lösung gefunden werden kann.
- (6) Die Mietpartei kann das Mietverhältnis außerordentlich mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalenderhalbjahres kündigen, wenn aus Gründen, die die Mietpartei nicht zu vertreten hat,
- (a) die Bundesnetzagentur oder eine sonstige Behörde eine für den Betrieb der Funkfeststation auf der gemieteten Fläche erforderliche Genehmigung bestandskräftig versagt,
  - (b) für den Betrieb des Mobilfunknetzes erforderliche öffentlich-rechtliche Lizenzen oder Funkfrequenznutzungsrechte bestandskräftig widerrufen werden bzw. zurückgegeben werden müssen,
  - (c) für den Betrieb des Mobilfunknetzes erforderliche öffentlich-rechtliche Lizenzen nicht über den in Abs. (1) oder (2) genannten Zeitpunkt hinaus verlängert werden, oder
  - (d) der Mietpartei durch eine in § 11 Abs. 1 Satz 1 genannte Baumaßnahme der Vermieterin das Festhalten am Vertrag nicht zugemutet werden kann.
- (7) Jede Kündigung bedarf der Schriftform.
- (8) Für den Fall der Zerstörung der Bebauung / von Teilen der Bebauung der Liegenschaft ist die Vermieterin nicht mehr zum Aufbau/ zur Wiederherstellung der Bebauung / von Teilen der Bebauung verpflichtet. Das Vertragsverhältnis endet in diesen Fällen mit der Zerstörung der Bebauung/ von Teilen der Bebauung automatisch, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf soweit dadurch die Fortführung des Vertrages einem Vertragspartner unmöglich oder unzumutbar wird.
- (9) Einer stillschweigenden Verlängerung des Vertragsverhältnisses nach Ablauf der Vertragslaufzeit wird nach § 545 BGB widersprochen.

## § 5

### Nutzungsentgelt, Verzug und Aufrechnung, Entgeltanpassung

(1) Das \_\_\_\_\_ Entgelt \_\_\_\_\_ beträgt \_\_\_\_\_ €/Jahr/Monat.  
(Nicht Zutreffendes streichen)

(2) (Nicht Zutreffendes streichen)

Bei **jährlicher** Zahlung:

Es ist ab dem \_\_\_\_\_ (Datum des Vertragsbeginns) jährlich im Voraus zu entrichten.

Die erste (anteilige) Entgeltzahlung für den Zeitraum vom \_\_\_\_\_ bis zum 31.12.\_\_\_\_ in Höhe von \_\_\_\_\_ € ist bei Vertragsabschluss fällig. Danach wird das Entgelt jährlich im Voraus bis zum dritten Werktag des Monats Januar fällig.

Bei **monatlicher** Zahlung:

Es ist ab dem \_\_\_\_\_ (Datum des Vertragsbeginns) bis zum dritten Werktag eines jeden Monats im Voraus zu entrichten. Liegt der Vertragsbeginn im Laufe eines Monats, so ist das Entgelt anteilig für die verbleibenden Tage des Monats zu zahlen. Diese Summe ist zusammen mit dem Entgelt des Folgemonats fällig.

(3)(Falls nicht zutreffend, streichen) Bereitstellungsentgelt:

Ab dem (Vertragsbeginn)\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ bis zum Baubeginn erhält die Vermieterin ein monatlich im Voraus zu entrichtendes Entgelt für die Bereitstellung der Mietsache in Höhe von

\_\_\_\_\_ [x] €/mtl.

Liegt der Vertragsbeginn im Laufe eines Monats, so ist das Entgelt anteilig für die verbleibenden Tage des Monats zu zahlen. Diese Summe ist zusammen mit dem Entgelt des Folgemonats fällig.

Ab Baubeginn zahlt die Mieterin der Vermieterin das Entgelt gemäß vorstehendem Absatz 1 und 2.

(4) (Falls nicht zutreffend, streichen)

Da durch die zu errichtende Funkfeststation ein sog. „weißer Fleck“ entfällt, ist das vereinbarte Entgelt erst ab dem XX.XX.XXXX zu entrichten. Dass durch die zu errichtende Funkfeststation ein

„weißer Fleck“ entfällt, ergibt sich der Bescheinigung (Geschäftszeichen) des BMVI vom XX.XX.XXXX, die diesem Vertrag als Anlage 3 beigelegt ist.

- (5) Die Vertragsparteien gehen übereinstimmend davon aus, dass die vertragsgegenständlichen Leistungen gegenwärtig nicht umsatzsteuerbar sind, da die Vermieterin als juristische Person des öffentlichen Rechts diesbezüglich nicht als Unternehmerin im Sinne des Umsatzsteuergesetzes (UStG) handelt. Weiterhin gehen die Vertragsparteien davon aus, dass die Vermieterin unter die Regelungen des § 2b UStG fällt. Sollte die Vermieterin als umsatzsteuerliche Unternehmerin handeln, kommt für diese Umsätze die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 UStG zur Anwendung.

Das jeweils zu zahlende Entgelt erhöht sich um die gesetzliche Umsatzsteuer, wenn die Finanzverwaltung die Umsatzsteuerpflicht der Leistungen annimmt. Gleiches gilt, wenn sich die Umsatzbesteuerung für die Vermieterin auf Grund der Gesetzeslage ändert. Die Parteien werden dies in einem Nachtrag festhalten.

- (6) Das Entgelt wird durch Selbstzahlung bis spätestens zum dritten Werktag des Fälligkeitsmonats auf das folgende Konto der Vermieterin entrichtet:

(Hier konkrete Bankverbindung einsetzen:)

Areal-Bank

BIC/IBAN

Verwendungszweck

- (5) Die Energiekosten werden von der Mietpartei getragen und unmittelbar mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abgerechnet. Erforderliche Zähl- und Messeinrichtungen hat die Mietpartei selbst und auf eigene Kosten zu installieren. Erfolgt die Stromversorgung des Grundstücks über eine Trafostation, die sich im Eigentum der Vermieterin befindet, so hat die Mietpartei den Zwischenzähler auf eigene Kosten zu installieren und der Vermieterin die Stromkosten gemäß dem Zwischenzähler einschl. der Grundkosten/ anteiliger Grundkosten der Trafostation monatlich/ jährlich innerhalb von 4 Wochen nach Anforderung durch die Vermieterin zu erstatten (nicht Zutreffendes streichen).

- (6) Bei Zahlungsverzug sind die gesetzlichen Verzugszinsen zu entrichten.

Außerdem hat die Vermieterin einen Anspruch auf Zahlung einer Pauschale in Höhe von 40,- € nach Maßgabe des § 288 Abs. 5 BGB.

Die Geltendmachung weitergehender Verzugsschäden bleibt ausdrücklich vorbehalten.

- (7) Befindet sich die Mietpartei mit der Zahlung des Entgelts in Verzug, so werden die Zahlungen zunächst auf die Kosten etwaiger Rechtsverfolgung einschließlich Mahnkosten, anschließend auf die Verzugszinsen, Entgeltrückstände und sodann auf laufendes Entgelt angerechnet, sofern die Mietpartei nicht ausdrücklich eine andere Zahlungsbestimmung vornimmt.
- (8) Die Mietpartei ist zur Aufrechnung mit Gegenforderungen gegenüber Entgeltforderungen nur im Falle unbestrittener oder rechtskräftig festgestellter Forderungen berechtigt. In jedem Fall hat die Mietpartei die Erklärung der Aufrechnung einen Monat vor Fälligkeit des Entgelts schriftlich anzukündigen.
- (9) Entgeltanpassung:

#### **(Leistungsvorbehaltsklausel auf Basis Verbraucherpreisindex)**

Ändert sich der vom statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex („Basisjahr 2015 = 100“) gegenüber dem für den Monat des Vertragsabschlusses veröffentlichten Index um mehr als 5 %, so kann jede Vertragspartei eine Anpassung des Grundentgeltes verlangen, frühestens jedoch 3 Jahre nach Vertragsbeginn bzw. nach dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der letzten Änderung. Maßstab für das neue Nutzungsentgelt soll die Indexänderung sein, soweit dies der Billigkeit entspricht. Die Änderung des Nutzungsentgeltes wird zu Beginn des auf das Änderungsverlangen folgenden übernächsten Monats wirksam.

### **§ 6**

#### **Aufbau, behördliche Genehmigungen**

- (1) Alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen hat die Mietpartei selbst rechtzeitig einzuholen und der Vermieterin gegenüber vor Baubeginn sowie bei späteren Veränderungen der Anlage nachzuweisen. Die Vermieterin bevollmächtigt die Mietpartei mit der als Anlage 4 beigefügten Vollmachtsurkunde, die erforderlichen Auskünfte von Behörden und sonstigen Stellen einzuholen, das Grundbuch einzusehen und ggf. Auszüge einzuholen, erforderliche Genehmigungen zu beantragen und die dafür erforderlichen Unterlagen bei den zuständigen Behörden zu vervielfältigen. Anfallende Kosten, Gebühren oder Auslagen trägt die Mietpartei.

Die Vermieterin übernimmt keine Gewähr für die Erteilung erforderlicher Genehmigungen.

Die Vermieterin wird, soweit erforderlich, gegenüber Dritten und insbesondere Behörden und öffentlichen Stellen ihr Einverständnis zu den erforderlichen Baumaßnahmen erklären. Den Belangen des Denkmalschutzes hat die Mietpartei Rechnung zu tragen.

- (2) Während der Aufbauphase kann die Mietpartei ihre Fahrzeuge und/oder Maschinen im Rahmen der rechtlichen und praktischen Möglichkeiten auf dem Grundstück der Vermieterin nach deren Weisungen bzw. in Absprache mit den übrigen Mietern/ Nutzern/ Mitnutzern vorübergehend aufstellen.

Sofern keine ausreichende Zuwegung vorhanden ist, ergreift die Mietpartei im Einvernehmen mit der Vermieterin die erforderlichen Maßnahmen zum Herstellen der Befahrbarkeit für Zwecke der Mietpartei. Anfallende Kosten trägt die Mietpartei.

Baumaterialien kann die Mietpartei auf dem Grundstück bis zum Abschluss der Bauarbeiten nach Anweisung der Vermieterin lagern.

Durch das Abstellen und den Betrieb von Fahrzeugen und/oder Maschinen sowie das Lagern von Baumaterialien sind Beeinträchtigungen des Grundstücks oder anderer Mieter/ Nutzer / Mitnutzer durch geeignete Vorkehrungen zu beschränken/vermeiden. Die Mietpartei haftet für alle entstehenden Schäden und stellt die Vermieterin im Innenverhältnis von Ansprüchen anderer Mieter /Nutzer/ Mitnutzer oder Dritter frei.

- (3) Entstehen beim Aufbau oder späteren Veränderungen Schäden am Eigentum der Vermieterin, wird die Mietpartei diese unverzüglich auf eigene Kosten fachgerecht beseitigen oder - nach Wahl der Vermieterin - entschädigen.
- (4) Bei der Begehung des Daches werden die Mietpartei und ihre Beauftragten während und nach dem Aufbau der Funkfeststation besondere Vorsicht walten lassen. Falls erforderlich, verlegt sie einen Begehungsschutz, um die Belastung der Dachhaut auf ein vertretbares Maß zu verringern.
- (5) Die Vermieterin gestattet der Mietpartei, in der Aufbauphase alle Versorgungsleitungen (z.B. Strom- und Telefonleitungen) – soweit vorhanden – gegen Erstattung der Verbrauchskosten und Gebühren zu nutzen. Erforderliche Zähl- und Messeinrichtungen hat die Mietpartei selbst und auf eigene Kosten bereitzustellen und fachgerecht einbauen zu lassen (z.B. Zwischenzähler).

## **§ 7**

### **Betrieb der Anlage und Ansprüche Dritter**

- (1) Die Mietpartei betreibt ihre Funkfeststation nach den anerkannten Regeln der Wissenschaft und Technik, den gesetzlichen Vorschriften in ihrer jeweils gültigen Fassung und behördlichen Auflagen. Insbesondere dürfen die gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte, die den jeweiligen Stand von Forschung und Technik darstellen, nicht überschritten werden. Die Unbedenklichkeit der Funkfeststation hat die Mietpartei der Vermieterin auf Verlangen jederzeit unverzüglich durch Vorlage behördlicher Bescheinigungen (z.B. Standortbescheinigung) nachzuweisen.
- (2) Mit Errichtung der Funkfeststation wird die Mietpartei den Blitzschutz bis zur Anbindung an das Blitzschutzsystem des Gebäudes sicherstellen. Sofern kein Blitzschutzsystem vorhanden ist oder das Blitzschutzsystem unzureichend oder defekt ist, hat die Mietpartei ein für ihre Zwecke ausreichendes Blitzschutzsystem auf eigene Kosten zu installieren und zu warten. Die Mietpartei ist verpflichtet, die Vermieterin über die getroffenen, erforderlichen Blitzschutzmaßnahmen vor Inbetriebnahme der Funkfeststation schriftlich zu informieren.
- (3) Die Vermieterin wird den Grundbesitz nicht in einer Weise nutzen, die den Betrieb und die Sicherheit der technischen Anlagen der Mietpartei stört. Die Funkverbindungen dürfen nicht durch Hindernisse in Abstrahlrichtung vor den Antennen gestört werden. Schon ein kurzzeitiges Abdecken der Antenne führt zum Abbruch der Verbindung.

Die Antennen werden von der Mietpartei so hoch angebracht, dass eine unbeabsichtigte Störung durch Personen schwer möglich ist. Bei niedrig hängenden Antennen sind durch die Mietpartei Warnschilder anzubringen, denen Folge zu leisten ist. Die Vermieterin wird Personen, die im Bereich der Antennen in ihrem Auftrag oder mit ihrer Duldung tätig werden, anweisen, ein auch nur kurzzeitiges Abdecken der Antennen zu unterlassen.

Das Betreten des Technikraums darf nur nach vorheriger Einwilligung der Mietpartei erfolgen, es sei denn, es besteht Gefahr in Verzug.

- (4) Die Dachflächen sind nicht zum Aufenthalt vorgesehen und alle Zugänge sind verschlossen zu halten. Müssen hierfür Schließvorrichtungen eingebaut werden, veranlasst die Mietpartei dies auf eigene Kosten. Allenfalls wird der Zugang zur Dachfläche von der Vermieterin im Einzelfall Personen

gestattet, die aus beruflichen Gründen auf dem Dach tätig werden müssen. (Bearbeiter bitte beachten:) Diese werden von der Vermieterin bei Auftragserteilung darauf hingewiesen, dass die für sie die einschlägigen Arbeitssicherheitsvorschriften (BGV B11 = DGUV Vorschrift 15 - Elektromagnetische Felder) gelten. Diese Personen müssen beim Betreten des Daches auf die Einhaltung der Sicherheitsabstände achten, die sich aus der Beschilderung ergeben. Die Beschilderung ist von der Mietpartei auf Grundlage der jeweils aktuellen Standortbescheinigung der Bundesnetzagentur vorzunehmen.

Die Mietpartei ist verpflichtet, einzuhaltende Sicherheitsabstände auf der vertragsgegenständlichen Fläche deutlich zu markieren.

- (5) Die Mietpartei ist bereit, ihre Funkfeststation vorübergehend abzuschalten, wenn dies erforderlich ist, um Wartungsarbeiten an funktechnischen Anlagen anderer oder an Einrichtungen der Vermieterin durchführen zu können. Die Wartungsarbeiten sind vorab mit einem Vorlauf von mindestens x Tagen anzukündigen und auf das zeitlich erforderliche Maß zu beschränken. Sofern für Baumaßnahmen der Vermieterin ein Abdecken der Antennen erforderlich sein sollte, holt sie hierzu die Erlaubnis der Mietpartei ein.
- (6) Die Vermieterin ist nicht gehindert, auch an weitere Netzbetreiber zu vermieten, sofern eine Beeinträchtigung der Funkfeststation der Mietpartei ausgeschlossen ist und sie im Fall der Beeinträchtigung den anderen Netzbetreiber zur unverzüglichen Abschaltung verpflichtet.

Sollte es dennoch zu einer Beeinträchtigung kommen, muss die Vermieterin veranlassen, dass die Beeinträchtigung - je nach Grad - unverzüglich behoben wird, auch wenn dies die sofortige Abschaltung der Anlagen des anderen Netzbetreibers erfordert.

Die Absicht zum Abschluss eines Mietvertrages mit einem anderen Netzbetreiber wird die Vermieterin der Mietpartei frühzeitig vor Vertragsabschluss mit dem anderen Netzbetreiber mitteilen.

- (7) Die Mietpartei stellt sicher, dass ihre Funkfeststation die Stationen anderer Netzbetreiber auf demselben Grundstück nicht stört, sofern diese den jeweils gültigen Gesetzen und technischen Normen entsprechen und ggf. erforderliche Mindestabstände zu den Anlagenteilen der Mietpartei einhalten. Die technische Abstimmung mit den Betreibern vorhandener Funkfeststation nimmt die Mietpartei selbst vor. Dazu benennt die Vermieterin der Mietpartei die Betreiber der vorhandenen Funkstationen zu weiteren Abstimmung der Mietpartei.

Die Mietpartei stellt die Vermieterin unter diesen Voraussetzungen von allen Ansprüchen der anderen Betreiber im Zusammenhang mit dem Betrieb ihrer Funkfeststation frei.

(8) Die Mietpartei verpflichtet sich, die Vermieterin bei der Bearbeitung von Beschwerden der Mieter / Nutzer oder Mitnutzer des Gebäudes sowie Dritter wegen der Errichtung oder des Betriebs der Anlagen zu unterstützen und ihr die erforderlichen Unterlagen, Stellungnahmen von Sachverständigen, Urteile etc. unverzüglich auf Anforderung zur Verfügung zu stellen.

Die Vermieterin wird die Mietpartei über die Geltendmachung von Ansprüchen (z.B. auf Mietminderung) unverzüglich informieren.

Die Mietpartei verpflichtet sich, die Vermieterin von den von anderen Mietern / Nutzern oder Mitnutzern sowie Dritten vorgenommenen berechtigten Mietminderungen bzw. geltend gemachten sonstigen Ansprüchen, die mit der Errichtung oder dem Betrieb der Anlagen der Mietpartei im Zusammenhang stehen, nach den folgenden Maßgaben freizustellen:

(a) Soweit die Mietpartei die Ansprüche nicht auf schriftliche Aufforderung der Vermieterin innerhalb von 2 Wochen schriftlich anerkennt, bedarf es der rechtskräftigen Feststellung der Ansprüche; die Vermieterin kann von der Mietpartei einen Vorschuss auf die zu erwartenden Kosten der Rechtsverfolgung in angemessener Höhe fordern. Im Fall der rechtskräftigen Feststellung wird die Mietpartei die Vermieterin von sämtlichen ihr entstehenden Kosten einschließlich der Kosten der Rechtsverfolgung freistellen. Ferner erstattet die Mietpartei der Vermieterin die rechtskräftig festgestellten Ansprüche. Die Vermieterin wird der Mietpartei durch rechtzeitige Streitverkündung die Wahrnehmung ihrer Interessen ermöglichen.

(b) Werden wegen der Errichtung oder des Betriebs der Anlagen Ansprüche, die keine Zahlungsansprüche sind, gegen die Vermieterin erhoben (z.B. Beseitigungs- oder Unterlassungsansprüche), informiert die Vermieterin die Mietpartei. Kommen die Parteien überein, dass die Ansprüche berechtigt sind, wird die Mietpartei umgehend Abhilfe schaffen. Wird wegen solcher Ansprüche gegen die Vermieterin ein Rechtsstreit eingeleitet, wird die Vermieterin der Mietpartei rechtzeitig den Streit verkünden. Abs. (8) Satz 1 gilt sinngemäß. Die Mietpartei wird sich auf Wunsch der Vermieterin bemühen, an einer vergleichsweisen Streitbeilegung mitzuwirken. Die Mietpartei wird auf ihre Kosten den vom Gericht als rechtmäßig erkannten Zustand herstellen. Dies kann auch eine Beseitigung der Anlagen der Mietpartei bedeuten. Die Mietpartei stellt die Vermieterin von sämtlichen Kosten einschließlich der Kosten der Rechtsverfolgung frei.



## **§ 8**

### **Verpflichtungen der Mietpartei**

- (1) Die Mietpartei verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand ordnungsgemäß zu erhalten, regelmäßig zu reinigen sowie schonend, pfleglich und ausschließlich entsprechend dem in § 2 Abs. (6) des Vertrages benannten Zweck zu nutzen.

Die Nutzung weiterer Liegenschafts- oder Gebäudeflächen, die nicht Vertragsbestandteil sind, ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin möglich.

- (2) Das Aufstellen, Aufbewahren, Lagern, usw. von Gegenständen außerhalb der gemieteten Räume, Dach- und Grundstücksflächen ist untersagt.

- (3) Die Mietpartei hat die für die Nutzung maßgeblichen bau-, feuerwehrbehördlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen zu beachten. Erforderliche Genehmigungen hat sie unmittelbar und auf ihre Kosten bei den zuständigen Behörden einzuholen. Die Genehmigungen sind der Vermieterin auf Verlangen vorzulegen. Die Vermieterin übernimmt keine Gewähr für die Erteilung der erforderlichen Genehmigungen

- (4) Die Mietpartei ist verpflichtet, beim Betrieb ihres Gewerbes alle gesetzlichen Bestimmungen auf ihre Kosten einzuhalten und insbesondere alle Vorsorgemaßnahmen zur Vermeidung von Umweltschäden zu ergreifen. Im Falle einer von ihr verursachten schädlichen Bodenveränderung hat sie im Verhältnis zur Vermieterin alle Sanierungskosten allein zu tragen.

- (5) Die Benutzung des Vertragsgegenstandes sowie des Grundstücks erfolgt auf eigene Gefahr der Mietpartei ohne Haftung der Vermieterin für bestehende oder während der Vertragszeit auftretende Mängel. Anstelle der Vermieterin hat die Mietpartei hinsichtlich des Vertragsgegenstandes sowie des Grundstücks in Bezug auf die vertraglich vereinbarte Nutzung alle für die Sicherheit erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

- (6) Zeigt sich im Laufe der Nutzungszeit ein Mangel am Vertragsgegenstand oder wird eine Vorkehrung zum Schutze des Vertragsgegenstandes gegen eine nicht vorhersehbare Gefahr erforderlich, so hat die Mietpartei dies der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen.

- (7) Änderungen der Firmenbezeichnung, der Vertretungsbefugnisse und der persönlichen Haftung von Gesellschaftern hat die Mietpartei der Vermieterin unaufgefordert schriftlich anzuzeigen. Das gleiche gilt für Änderungen der Art und Umfang des Gewerbebetriebes, aufgrund derer ein in kaufmännische

Weise eingerichteter Geschäftsbetrieb erforderlich oder entbehrlich wird. Der Anzeige ist ein beglaubigter Handelsregistrauszug o. ä. neuesten Datums beizufügen.

## **§ 9**

### **Bauliche Veränderungen des Vertragsgegenstandes**

- (1) Bauliche Veränderungen des Vertragsgegenstandes über § 3 Abs. 1 hinaus dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin vorgenommen werden. Die Zustimmung hat die Mietpartei vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich zu beantragen. Eine etwa erforderliche behördliche Genehmigung ist von der Mietpartei unmittelbar bei der zuständigen Behörde einzuholen. Die Genehmigung ist der Vermieterin auf Verlangen vorzulegen. Sofern die Mietpartei an der Funkfeststation Maßnahmen zur Anpassung an den Stand der Wissenschaft und Technik gem. § 7 Abs. 1 oder § 3 Abs. 3 vornimmt, wird die gemäß Satz 1 bis 4 beantragte Zustimmung erteilt.
- (2) Kosten für Änderungen des Vertragsgegenstandes (insbesondere auch Erweiterungen der Versorgungsleitungen, der Stromanschlüsse), die durch Baumaßnahmen und Betriebserfordernisse der Mietpartei notwendig werden, hat die Mietpartei zu tragen. Dies gilt auch für entstehende Mehrkosten für Straßenbau, Anliegerbeiträge und andere Folgemaßnahmen.
- (3) Die bauliche Maßnahme ist von der Mietpartei fachgerecht durchzuführen. Eine baufachliche Überprüfung der Maßnahme behält sich die Vermieterin ausdrücklich vor.

## **§ 10**

### **Erstattung von Investitionen am Vertragsgegenstand**

- (1) Nimmt die Mietpartei mit Zustimmung der Vermieterin bauliche Veränderungen (§ 9) während der Vertragsdauer auf ihre Kosten vor, entscheidet die Vermieterin bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses darüber, ob die Mietpartei den früheren Zustand ganz oder zum Teil auf ihre Kosten wieder herzustellen hat oder ob ggf. eine Übernahme der baulichen Veränderungen - ggf. gegen Zahlung einer Entschädigung - durch die Vermieterin erfolgen kann.  
Eine anteilmäßige Erstattung des Restwertes der Investitionen durch die Vermieterin kann nur dann erfolgen, wenn eine gesonderte Vereinbarung hierüber getroffen wurde.
- (2) Nimmt die Mietpartei bauliche Veränderungen irgendwelcher Art ohne Zustimmung der Vermieterin vor, stehen ihr keinerlei Erstattungs- oder Ersatzansprüche zu.

## § 11

### Bau-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen der Vermieterin

- (1) Die Mietpartei hat Baumaßnahmen der Vermieterin, die der Erweiterung, der Modernisierung, der Instandhaltung oder der Instandsetzung des vertragsgegenständlichen Gebäudes dienen sowie alle Arten von Bauarbeiten auf dem Grundstück der Vermieterin zu dulden. Die Vermieterin ist gehalten, derartige Maßnahmen der Mietpartei rechtzeitig mitzuteilen, damit dieser Maßnahmen zum Schutz ihrer Funkfeststation, zur Aufrechterhaltung ihrer Betriebsbereitschaft und zur Sicherung der Funkversorgung treffen kann.

Die Mietpartei hat den Vertragsgegenstand nach rechtzeitiger Ankündigung der Arbeiten zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern, andernfalls hat sie für die dadurch entstehenden Mehrkosten oder Schäden aufzukommen. Einer Ankündigung bedarf es nicht, wenn drohende Gefahren abgewendet oder Schäden verhütet werden sollen. Mehrkosten, die durch das Vorhandensein der Anlage der Mietpartei entstehen, trägt diese unmittelbar oder erstattet sie der Vermieterin.

Sofern der Mietpartei durch eine in Satz 1 genannte Baumaßnahme der Vermieterin das Festhalten am Vertrag nicht zugemutet werden kann, kann sie den Vertrag gemäß § 4 Abs. 6 d) kündigen.

(Hinweis für die Bearbeiter: Bitte überprüfen, ob Maßnahmen geplant sind.)

- (2) Der Mietpartei obliegt die ordnungsgemäße Unterhaltung der von ihr geschaffenen Anlagen, und zwar ohne Rücksicht auf die Ursache, die die Unterhaltungsarbeiten erforderlich macht. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass solche Arbeiten im Zuge oder als Folge von Arbeiten notwendig werden, die die Vermieterin auf der Liegenschaft oder am Gebäude veranlasst.

Falls es aus bautechnischer Sicht erforderlich ist, hat die Mietpartei auf ihre Kosten die Anlagen oder Teile davon vorübergehend zu entfernen; soweit es der Vermieterin möglich ist, wird sie der Mietpartei einen vorübergehenden Ersatzstandort anbieten. Die Mietpartei errichtet die Anlage nach Abschluss der Bauarbeiten wieder. Die Mietpartei wird für die Dauer der Baumaßnahmen der Vermieterin von der Verpflichtung zur Mietzahlung frei, wenn die Baumaßnahme der Vermieterin länger als zwei Wochen dauert und während dieser Zeit

- eine Verlegung auf einen anderen Teil des Gebäudes oder des Grundstücks der Vermieterin bzw. eine andere Übergangslösung nicht durchführbar ist sowie
- die Anlage der Mietpartei gänzlich abgeschaltet werden muss.

Statt der vorübergehenden Entfernung der Anlage kann die Vermieterin gegen schriftlichen Nachweis Ersatz der notwendigen Mehrkosten verlangen, die wegen des Vorhandenseins der Anlagen entstehen.

## **§ 12**

### **Haftung/ Verkehrssicherung/ Versicherung**

- (1) Die Vermieterin übernimmt keine Haftung für die Größe, Güte, Beschaffenheit oder Eignung des Vertragsgegenstandes für die Zwecke der Mietpartei.

Die Vermieterin haftet nicht für Schäden, die die Mietpartei oder Dritte, denen die Mietpartei den Gebrauch des Vertragsgegenstandes überlässt, oder ihre Vertreter, ihre Arbeitnehmer, Verrichtungs- oder Erfüllungsgehilfen oder Beauftragten erleiden. Dies gilt nicht für Verletzungen des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und auch nicht für sonstige Schäden, soweit letztere auf einer grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung beruhen.

- (2) Die Vermieterin haftet für bei Vertragsabschluss bereits vorhandene Mängel nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit oder wenn sie der Mietpartei Mängelfreiheit bei Vertragsabschluss zugesagt oder vorgespiegelt hat.

- (3) Im Übrigen ist die Haftung der Vermieterin einschließlich des Verhaltens ihrer Vertretungs- und Erfüllungsgehilfen wegen Verletzung sonstiger Pflichten, unerlaubter Handlungen und positiver Vertragsverletzungen auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz beschränkt. Die Vermieterin haftet also nur dann, wenn sie den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat. Die Vermieterin haftet daher nicht für Schäden, die der Mietpartei an den ihr gehörenden Einrichtungsgegenständen, Waren, Daten u. ä. entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Einwirkungen sind, es sei denn, dass die Vermieterin den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat. Dies gilt auch für Schäden, die durch Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen. Bei leichter Fahrlässigkeit haftet die Vermieterin nur dann, wenn wesentliche oder typische Vertragspflichten (sog. Kardinalpflichten) verletzt werden. Kardinalpflichten sind Pflichten, die die vertragsgemäße Durchführung erst ermöglichen.

- (4) Die vorgenannten Haftungsausschlüsse/-beschränkungen gelten nicht bei der Verletzung des Körpers, des Lebens, der Gesundheit, der Freiheit oder sexuellen Selbstbestimmung, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung der Vermieterin oder einer entsprechenden Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen.

- (5) Die vorgenannten Haftungsausschlüsse/-beschränkungen gelten ebenfalls nicht bei Schäden, für die eine Versicherung der Vermieterin besteht bzw. für die der Vermieterin der Abschluss einer Versicherung möglich und zumutbar ist, z.B. eine Haus- und Grundeigentümerhaftpflicht- oder eine Gebäudeversicherung.
- (6) Die Vermieterin haftet nicht für den Verlust, die Beschädigung, usw. der Gegenstände, die die Mietpartei, ihre Arbeitnehmer oder sonstige Dritte in den Vertragsgegenstand einbringen.
- (7) Die Mietpartei haftet für alle Schäden am Vertragsgegenstand einschließlich der zur gemeinsamen Nutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen, die von ihr selbst, von Personen, denen sie den Vertragsgegenstand zum Gebrauch überlassen hat, ihren Arbeitnehmern oder sonstigen Beauftragten, Besuchern, Lieferanten, Handwerkern oder sonstigen Personen schuldhaft verursacht werden und der Mietpartei rechtlich zuzurechnen sind. Für Schäden durch Personen, die sich unbefugt Zutritt zu dem Nutzungsobjekt oder gemeinschaftlichen Räumen verschafft haben, haftet die Mietpartei, falls sie den Zutritt fahrlässig oder schuldhaft ermöglicht hat.
- (8) In gleichem Umfang haftet die Mietpartei für alle Schäden, die sie oder ihre Erfüllungsgehilfen durch schuldhafte Verletzung der ihr gemäß § 8 Abs. 6 obliegenden Obhuts- und Anzeigepflicht entstehen.
- (9) Die Mietpartei haftet weiterhin für alle sich aus der Nutzung ergebenden Sach- und Personenschäden jeder Art und stellt die Vermieterin von jeglichen gesetzlichen Ansprüchen, auch Dritter, frei.
- (10) Die Mietpartei übernimmt in vollem Umfang auf ihre Kosten die der Vermieterin als Eigentümerin obliegende Verkehrssicherungspflicht des Vertragsgegenstandes einschl. ihrer errichteten Funkfeststation, insbesondere auch, soweit sie sich aus § 836 BGB ergibt.  
Die für die v.g. Wahrnehmung der Verkehrssicherung maßgebliche Fläche ist in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan grün schraffiert.  
Die Mietpartei hat für jeden Schaden einzustehen, der durch schuldhafte Verletzung der ihr übertragenen Verkehrssicherungspflicht entsteht. Als schuldhafte Verletzung gilt auch, wenn die Mietpartei verabsäumt, in erforderlichem Umfang Erfüllungsgehilfen zu bestellen und zu überwachen. Sie stellt die Vermieterin von jeglichen Ansprüchen, auch Dritter, frei.
- (11) Die Mietpartei stellt die Vermieterin von allen Ansprüchen frei, die unmittelbar oder mittelbar im Zusammenhang mit dem Bau, dem Vorhandensein, dem Betrieb, der Unterhaltung, der Veränderung oder Entfernung ihrer Funkeinrichtungen stehen. Diese Haftungsfreistellung bezieht sich auch auf die auf dem Grundstück der Vermieterin verlaufende Zuwegung und insbesondere auch auf die

von der Mietpartei betriebene Steigvorrichtung, welche besonders gegen die Benutzung durch unbefugte Dritte zu sichern ist. Die Mietpartei stellt die Vermieterin außerdem von einer etwaigen, aus dem Betrieb ihrer Funkfeststation herrührenden gesetzlichen Haftpflicht in ihrer Eigenschaft als Grundstückseigentümerin vollständig frei.

- (12) Im Falle einer Inanspruchnahme stellt die Mietpartei die Vermieterin - außer in den Fällen von Abs. (1) Satz 3 im Innenverhältnis frei. Die Haftung der Mietpartei richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist. Im Übrigen haftet die Mietpartei für jedes Verschulden ihrer Vertreter, Beauftragten, Arbeitnehmer und Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfen wie für eigenes Verschulden. Auf § 831 Abs. 1 Satz 2 BGB kann sich die Mietpartei nicht berufen.
- (13) Die Mietpartei hat bei Vertragsabschluss auf ihre Kosten zugunsten der Vermieterin eine Versicherung für alle von der Anlage ausgehenden Schadensrisiken einschließlich Schäden durch Naturgewalten, insbesondere Sturm, mit ausreichendem Deckungsumfang für die Laufzeit des Vertrages nachzuweisen.
- (14) Die Vermieterin schließt für das Gebäude keine Sach- und Haftpflichtversicherung ab, ggfs. anfallende Schäden trägt die Vermieterin entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen. Dies beinhaltet auch eine Inanspruchnahme der Mietpartei, wenn der Schaden nachweislich von ihr verursacht wurde bzw. zu vertreten ist.

### **§ 13**

#### **Beendigung des Mietverhältnisses, Abbau**

- (1) Für den Abbau gelten sinngemäß die Vereinbarungen unter § 6 Abs. (2).
- (2) Der Vertragsgegenstand ist zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses vollständig geräumt und ordnungsgemäß gereinigt herauszugeben.
- (3) Die Mietpartei wird alle von ihr errichteten Anlagen wieder fachgerecht abbauen und einen dem ursprünglichen Zustand wirtschaftlich vergleichbaren Zustand wiederherstellen, sofern im Einzelfall nichts anderes vereinbart wurde.
- Eine Kostenerstattung durch die Vermieterin wird ausgeschlossen. Dies gilt auch für die mit dem Grundbesitz fest verbundenen Anlagen, da die Verbindung nur vorübergehend erfolgt (§ 95 BGB). Folglich geht das Eigentum an den eingebrachten Anlagen nicht auf die Vermieterin über.

- (4) Hat die Mietpartei bei Beendigung des Mietverhältnisses ihre Verpflichtungen aus Abs. (2) und Abs. (3) nicht oder nicht vollständig erfüllt, ist sie verpflichtet, eine Entschädigung in Höhe des Grundrentgelts bis zur vollständigen vertragsgemäßen Rückgabe des Vertragsgegenstandes zu zahlen sowie die sonstigen durch die nicht rechtzeitige Rückgabe entstehenden Schäden zu ersetzen.
- (5) Bei der Rückgabe der Mietsache hat die Mietpartei sämtliche Schlüssel, auch die von ihr selbst beschafften, an die Vermieterin zu übergeben. Bei Verlust eines Schlüssels ist die Vermieterin - auch bei Fortbestehen des Mietverhältnisses - unverzüglich zu informieren. Die Mietpartei haftet für alle Schäden, die sich aus der Nichterfüllung dieser Pflicht ergeben.

Die Vermieterin ist berechtigt, auf Kosten der Mietpartei neue Schlüssel anfertigen zu lassen bzw. – soweit die Gefahr eines Missbrauchs des Schlüssels nicht ausgeschlossen ist – neue Schlösser einbauen zu lassen, es sei denn, die Mietpartei hat den Schlüsselverlust nicht zu vertreten.

- (6) Die vorstehenden Regelungen gelten auch im Falle einer vorzeitigen Vertragsbeendigung.

## **§ 14**

### **Veräußerung des Grundstücks**

Nicht Zutreffendes streichen:

- (1) Der Mietpartei ist bekannt, dass die Liegenschaft veräußert werden soll und es sich bei dem Mietverhältnis um eine Übergangsvermietung handelt. Die Vermieterin übernimmt keine Gewähr dafür, dass der Mietvertrag im Falle der Veräußerung bestehen bleibt.
- (2) Veräußert die Vermieterin das Grundstück, auf dem sich der Vertragsgegenstand befindet, wird sie den Käufer über den vorliegenden Vertrag unterrichten und der Mietpartei die Veräußerung anzeigen.
- (3) Der Käufer hat das Recht, diesen Vertrag binnen drei Monaten nach Eigentumsübergang mit einer Frist von 12 Monaten zum Monatsende zu kündigen. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

## **§ 15**

### **Untervermietung/ Übertragung auf Dritte/ Betreten des Vertragsobjektes**

Nicht Zutreffendes streichen:

- (1) Die Zustimmung zur Überlassung/Untervermietung an Telekommunikations-Unternehmen im Rahmen des Umfangs des § 3 sowie der Anlage 1 wird erteilt.
- (2) Ein Untermietzuschlag wird für die vorgenannte Überlassung/Untervermietung nicht erhoben.
- (3) Die Untervermietung des Vertragsgegenstandes im Übrigen, d.h. über den Umfang des § 3 sowie der Anlage 1 hinaus, oder die Übertragung / Abtretung oder in sonstiger Weise wirtschaftliche Überlassung zur Nutzung der Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag auf ein anderes Unternehmen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Die Zustimmung kann nur im begründeten Ausnahmefall verwehrt werden. Die Mietpartei überträgt ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag in gleichem Umfang im Untermietvertrag auf den Untermieter.
- (4) Die Vermieterin oder von ihr beauftragte Personen sind nach vorheriger Abstimmung mit der Mietpartei berechtigt, das Vertragsobjekt zu betreten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Vermieterin oder von ihr beauftragte Personen im Rahmen von Veräußerungsverhandlungen das Vertragsobjekt mit potentiellen Kaufinteressenten betreten wollen.

## **§ 16**

### **Ausschluss von Ansprüchen**

Ist bei der Übergabe oder wird während der Vertragszeit der vertragsgemäße Gebrauch des Vertragsobjektes infolge von Rechten Dritter, die bei Vertragsabschluss nicht bekannt waren, oder in sonstiger Weise aufgehoben oder gemindert, so hat die Mietpartei gegenüber der Vermieterin keinen Anspruch auf Schadenersatz; es sei denn, die Vermieterin trifft grobe Fahrlässigkeit.

## **§ 17**

### **Ansprechpartner**

Ansprechpartner/in der Vermieterin für die Durchführung und andere Zwecke des Vertrages ist:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

-Anstalt öffentlichen Rechts-

(ggf. Nennung des/der zuständigen BlmA-Beschäftigten)

(Angabe der Haupt- oder Nebenstelle)

(Anschrift der Haupt- oder Nebenstelle)



Ansprechpartner/in der Mietpartei für die Durchführung und andere Zwecke des Vertrages ist:

## **§ 18**

### **Schlussbestimmungen**

- (1) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit des Vertrages insgesamt nicht berührt. Die Vertragsparteien werden in einem solchen Falle die unwirksame Bestimmung durch eine rechtlich unanfechtbare Regelung ersetzen, die dem gewollten Zweck der unwirksamen Bestimmung entspricht.
- (2) Nebenabreden zu diesem Vertrag sind nicht getroffen worden. Änderungen, Ergänzungen oder die Aufhebung des Vertrages bedürfen der Schriftform.
- (3) Die Vertragspartner stimmen der Speicherung der in diesem Vertrag festgehaltenen Daten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu.
- (4) Als Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird (bitte eintragen!) vereinbart, sofern nicht ein ausschließlicher Gerichtsstand gegeben ist.
- (5) Dieser Vertrag wird x-fach ausgefertigt. Die Vermieterin erhält zwei Ausfertigungen, die Mietpartei x Ausfertigungen dieses Vertrages.
- (6) Die Mietpartei bestätigt, nachstehende Anlagen erhalten zu haben
  - Anlage 1: Lageplanskizze mit Einzeichnung der vertraglich überlassenen Fläche und der Anlageile gem. § 3 Abs. 1 und des Verkehrssicherungsbereichs gem. §12 Abs. 10
  - Anlage 2: Objektbeschreibung und Übergabeprotokoll
  - Anlage 3: ggf. Bescheinigung des BMVI, dass durch Funkfeststation ein „weißer Fleck“ entfällt.
  - Anlage 4: 1 Vollmachtsurkunde

die hiermit wesentliche Vertragsbestandteile werden.

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

-Vermieterin-

Nebenstelle ....., den

- Mietpartei-

....., den

Im Auftrag

Im Auftrag

---

**Name**

---

**Name**

---

**Name(n)**