

M i e t v e r t r a g

Zwischen

Der Ortsgemeinde Pelm
Vertreten durch den Ortsbürgermeister Herrn Leo Meeth
Burgblick 2
54570 Pelm

- nachfolgend „Vermieter“ genannt -

und

DFMG Deutsche Funkturm GmbH
Gartenstraße 217
48147 Münster

Ust-Id: DE 813427490

- nachfolgend „DFMG“ genannt -

mit ihrem Standort Frankfurt
Raimundstr. 48-54
60431 Frankfurt

- als Ansprechpartner -

wird folgender Vertrag geschlossen:

DFMG – ID 1 2 3 2 9 5 8

Vorbemerkung:

Die DFMG beabsichtigt, vom Vermieter die in § 2 bezeichnete Mietsache anzumieten, um hierauf eine Funkübertragungsstelle zu betreiben.

§ 1

Begriffsbestimmungen

Eine **Funkübertragungsstelle** besteht aus Funkinfrastrukturen und Funkanlagen.

Funkinfrastrukturen sind die Gesamtheit der baulichen und technischen Anlagen zum Betrieb der Funkanlagen; dazu gehören ein freistehender Antennenträger inkl. gegebenenfalls Antennenhalterungen, Plattformen und Auslegern, die Technik- oder Stellflächen, die sonstigen baulichen Einrichtungen wie Kabinen, Container oder ähnliches zur Aufnahme der Systemtechnik 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 Antennenverstärkern samt den erforderlichen Zu- und Ableitungen sowie Antennenbefestigungen zur Befestigung an einer Antennenhalterung oder direkt an dem Antennenträger.

Freistehende Antennenträger sind Türme mit oder ohne Betriebskanzeln oder Masten jeweils einschließlich etwa vorhandener Antennenhalterungen zur Aufnahme von Antennenanlagen.

Technik-/Stellflächen sind Flächen mit Anschluss an das Stromnetz und gegebenenfalls gesicherter Energieversorgung und gegebenenfalls Raumluftechnik 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, mit ihr i.S.d. § 15 AktG verbundene Unternehmen oder anderer Festnetzanbieter.

§ 2

Mietsache und Nutzungsumfang

2.1 Der Vermieter ist Eigentümer der Grundstücke:

Straße:	
PLZ / Ort:	54570 Pelm
Gemarkung:	Pelm
Flur, Flurstück:	18, 364/2
Flur, Flurstück	13, 660/14 und 18, 362/1
eingetragen in Grundbuch von:	
Band:	
Blatt:	

Die Grundstücke 13, 660/14 und 18, 362/1 sind wegen der Lage der Abstandsflächen mit aufgeführt. Dies sind keine Mietgrundstücke.

2.2 Der DFMG wird hiermit das Recht eingeräumt, auf der in der Planunterlage (**Anlage 1**) entsprechend gekennzeichneten Grundstücksfläche auf eigene Kosten eine Funkübertragungsstelle mit einem freistehenden Antennenträger im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten, zu ändern, zu erneuern und auszutauschen.

Die DFMG, die Deutsche Telekom AG oder mit ihr i.S.d. § 15 AktG verbundene Unternehmen sind des Weiteren 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 zu ihrem Telekommunikationsnetz auf dem betreffenden Grundstück und in den darauf befindlichen Gebäuden zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten, zu ändern, zu erneuern, zu erweitern und auszutauschen.

2.3 Die DFMG sichert zu, dass bei der Errichtung und dem Betrieb der Funkübertragungsstelle die gesetzlichen Bestimmungen und Vorschriften strengstens beachtet werden. Im Falle einer Änderung der bestehenden Bestimmungen und Vorschriften verpflichtet sich die DFMG, die Funkübertragungsstelle entsprechend den gesetzlichen Vorgaben anzupassen. Die Einrichtungen der Funkübertragungsstelle werden nur zu einem vorübergehenden Zweck eingebracht und verbleiben im Eigentum der DFMG oder eines berechtigten Dritten (§ 95 BGB).

2.4 Der Vermieter gewährt der DFMG, der Deutschen Telekom AG und mit ihr i.S.d. § 15 AktG verbundenen Unternehmen, den Funknetzbetreibern, denen die DFMG die Mietsache zum Gebrauch überlassen hat sowie von diesen beauftragten Dritten jederzeit den ungehinderten Zugang und die ungehinderte Zufahrt zur Mietsache. Unter

„jederzeit“ ist der Zugang und die Zufahrt an 24 Stunden am Tag sowie 7 Tagen in der Woche zu verstehen.

- 2.5 Die DFMG ist berechtigt, Unternehmen im Konzern der Deutschen Telekom AG den Gebrauch der Mietsache und der Funkinfrastrukturen zu überlassen.

Darüber hinaus erlaubt der Vermieter der DFMG, den Gebrauch der Mietsache und der Funkinfrastrukturen auch Unternehmen außerhalb des Konzerns der Deutschen Telekom AG zu überlassen. In diesem Falle erhöht sich jedoch die von der DFMG an den Vermieter zu entrichtende Miete nach Maßgabe der Regelungen in § 5.3.

- 2.6 Der Vermieter erklärt sich einverstanden, dass die DFMG, die Nutzer der Funkübertragungsstelle, sowie von diesen beauftragte Dritte Luftbildaufnahmen der Funkübertragungsstelle anfertigen. Zu diesem Zweck gestattet der Vermieter die Nutzung des Grundstücks zu Start, Landung und Überflug von unbemannten Luftfahrzeugen (Drohnen), soweit hierfür eine etwaig erforderliche behördliche Genehmigung eingeholt wurde.

§ 3

Vertragsdauer

- 3.1 Der Abschluss des Mietvertrages erfolgt auf 15 Jahre (Festlaufzeit).

Die Festlaufzeit beginnt am ersten Tag des Monats, in dem mit den Baumaßnahmen begonnen wird. Als Beginn der Baumaßnahmen gelten die Aufnahme handwerklicher Arbeiten oder die Anlieferung von Baumaterial oder Gerätschaften. Die Ermittlung der Aufmaße als Grundlage für Planungsarbeiten gilt nicht als Baubeginn. Die Vertragsparteien werden durch einen beidseitig zu unterzeichnenden Nachtrag zu diesem Mietvertrag den Beginn und das Ende des Mietverhältnisses dokumentieren.

Ab dem 01.04.2021 bis zum Baubeginn erhält der Vermieter ein monatliches Entgelt für die Bereitstellung der Mietsache in Höhe von

netto: 50,-- €

- 3.2 Die DFMG ist berechtigt, die Verlängerung der Festlaufzeit 3 mal um 5 Jahre verlangen zu können (Option). Die Ausübung einer Option muss jeweils spätestens 6 Monate vor Ablauf der Festlaufzeit dem Vermieter gegenüber schriftlich erklärt werden.
- 3.3 Nach Ablauf der Festlaufzeit verlängert sich der Mietvertrag um jeweils 3 Jahre, wenn er nicht von einer Partei mit einer Frist von 18 Monaten zum Ablauf der Festlaufzeit oder der verlängerten Vertragslaufzeit gekündigt wird.

§ 4 **Kündigung**

Beide Parteien haben das Recht, den Vertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen.

Für den Vermieter liegt ein wichtiger Grund insbesondere dann vor, wenn

- die DFMG mit der Entrichtung der Miete für zwei aufeinanderfolgende Termine ganz oder zu einem nicht unerheblichen Teil trotz schriftlicher Mahnung in Verzug ist,
- die DFMG einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache trotz Abmahnung fortsetzt.

Für die DFMG liegt ein wichtiger Grund insbesondere dann vor, wenn

- eine für die Errichtung oder den Betrieb der Funkübertragungsstelle erforderliche Genehmigung nicht oder nur unter Auflagen erteilt wird oder eine erteilte Genehmigung nachträglich aufgehoben wird,
- durch Umgebungsveränderungen der Sende- und Empfangsbetrieb nicht nur vorübergehend beeinträchtigt wird oder die Notwendigkeit der Funkübertragungsstelle entfällt.

Darüber hinaus ist die DFMG berechtigt, diesen Vertrag jederzeit mit einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines Monats zu kündigen.

Kündigungen bedürfen der Schriftform.

§ 5 **Miete**

5.1 Der Anspruch auf die Miete entsteht ab Beginn der Laufzeit dieses Mietvertrages.

5.2

Die Kalenderjahresmiete für die durch diesen
Vertrag eingeräumten Rechte beträgt netto: 2.400,00 €

und ist monatlich in Höhe von netto: 200,00 €

bis zum 3. Werktag eines Monats auf das Konto

Bank: Kreissparkasse Vulkaneifel
IBAN: DE73 5865 1240 0001 0113 37

BIC:	MALADE51DAU
lautend auf:	Stadt Gerolstein
Verwendungszweck:	Miete DFMG Pelm

zu überweisen.

- 5.3 Im Falle einer Gebrauchsüberlassung nach § 2.5 Absatz 2 erhöht sich die Miete unabhängig vom Nutzungsumfang und Nutzungszweck des Dritten für den Zeitraum dieser Gebrauchsüberlassung für jeden zusätzlichen Funknetzbetreiber um monatlich

netto: 50,-- €

Für Kleinstnutzer (z.B. Behördenfunk, Richtfunk) wird ein geringerer Zuschlag gesondert vereinbart. Die Parteien werden in einem Nachtrag die Änderung des Mietzinses dokumentieren.

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

Die DFMG wird erforderliche Stromanschlüsse einschließlich Zähler auf eigene Kosten fachgerecht installieren und die nutzerspezifischen Energiekosten unmittelbar mit dem Energieversorgungsunternehmen abrechnen.

- 5.5 Sollte sich während der Laufzeit dieses Vertrages der vom Statistischen Bundesamt errechnete Verbraucherpreisindex für um mehr als 10 Prozent gegenüber dem Stand bei Beginn des Mietverhältnisses ändern, haben beide Vertragsparteien das Recht, Verhandlungen über eine Anpassung der Miete zu verlangen. Dieser Anspruch kann erstmals drei Jahre nach Beginn dieses Vertrages geltend gemacht werden. Das Anpassungsverlangen ist schriftlich zu stellen. Eine Anpassung der Miete - nach oben oder nach unten - ist nur im Rahmen der Änderung des Indexes möglich. Vorstehende Regelungen finden nach einer erfolgten Anpassung erneut Anwendung, wobei Verhandlungen über eine Anpassung der Miete erst nach Ablauf von drei weiteren Jahren seit der letzten Anpassung verlangt werden können.

§ 6

Rückgabe

Mit Beendigung des Mietverhältnisses ist die DFMG verpflichtet, die Funkübertragungsstelle 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. Es wird ein von beiden Parteien zu unterzeichnendes Protokoll angefertigt, in dem der Zustand der Mietsache 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 Funkübertragungsstelle und Beauftragte der Parteien) einverstanden, soweit dies zum Vollzug dieses Vertrages erforderlich ist (Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b) DSGVO). 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, Korrektur (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 Für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit haftet die DFMG gegenüber dem Vermieter nach den gesetzlichen Vorschriften. Das Gleiche gilt für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der DFMG oder eines ihrer Erfüllungsgehilfen beruhen; im Übrigen haftet die DFMG gegenüber dem Vermieter für die sonstigen Schäden, die sie selbst oder einer ihrer Erfüllungsgehilfen verursacht, lediglich im Rahmen und im Umfang ihres Versicherungsschutzes bis zu einem Höchstbetrag von € 2,5 Mio.
- 8.2 Der Vermieter haftet nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- 8.3 Die persönliche Haftung der Mitarbeiter der Vertragsparteien ist auf vorsätzlich verursachte Schäden beschränkt.

§ 9

Schlußbestimmungen

- 9.1 Jede Änderung der Eigentumsverhältnisse der genutzten Mietsache ist der DFMG unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
- 9.2 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 un-

durchführbare Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung am nächsten kommt.

- 9.3 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.
- 9.4 Die Rechte und Pflichten aus diesem Mietvertrag dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des anderen Vertragspartners übertragen werden. Übertragungen von der DFMG auf eine andere in Deutschland ansässige Gesellschaft im Konzern der Deutschen Telekom AG stimmt der Vermieter bereits jetzt zu.
- 9.5 Der Eigentümer bevollmächtigt die DFMG 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 zu vereinbaren und die erforderlichen Unterlagen bei den zuständigen Behörden zu vervielfältigen. Hierzu gehören auch die bei den Baubehörden vorliegenden Bauakten.

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

Pelm, den _____.____.2020

Frankfurt, den _____.____.2020

Ortsgemeinde Pelm
Leo Meeth

DFMG Deutsche Funkturm GmbH
- Standort Frankfurt -

Anlagen

Anlage 1: Planunterlagen zu den Mietflächen