

<b><u>Beratungsvorlage:</u></b>	<input checked="" type="checkbox"/> der öffentlichen ORW-Sitzung	TOP	1.4	am 13.02.2024
	<input type="checkbox"/> der öffentlichen ORE-Sitzung	TOP		am
	<input checked="" type="checkbox"/> der öffentlichen BA-Sitzung	TOP	2.3	am 20.02.2024
	<input checked="" type="checkbox"/> der öffentlichen GR-Sitzung	TOP		am 27.02.2024

## **TOP:**

### **Beratung und Beschlussfassung zur Schließung der „weißen Flecken“ in der Mobilfunkversorgung in Attental**

**- Abschluss eines Mietvorvertrages mit der Mobilfunkinfrastrukturgesellschaft mbH (MIG) sowie Zustimmung zum Mietvertrag mit dem zukünftigen Netzanbieter auf der Fläche FlstNr. 140/1 (Hochbehälter Attental), Gemarkung Wittental**

### **Sachverhalt:**

Die Mobilfunkinfrastrukturgesellschaft mbH (MIG) in Naumburg/Saale ist ein Unternehmen des Bundes, das sich zum Ziel gesetzt hat, die sogenannten „weißen Flecken“ in der Mobilfunkversorgung in Deutschland zu schließen.

„Weiße Flecken“ sind Gebiete, in denen weder 4G/LTE- noch 5G-Funksignale empfangen werden.

Dabei liegt der Fokus auf Gebieten, die durch die Mobilfunknetzbetreiber aufgrund fehlender Wirtschaftlichkeit bisher nicht ausgebaut wurden. Dafür steht ein Förderprogramm in Höhe von 1,1 Mrd. Euro zur Verfügung, für dessen Koordinierung die MIG verantwortlich ist.

In der Gemeinde Stegen, Ortsteil Wittental (Attental), treffen die o.g. Bedingungen zu, da bisher kein Mobilfunknetzbetreiber Interesse bekundet hat.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.04.2023 beschlossen, der MIG den Standort in Attental anzubieten. Dieser Beschluss wird nun vollzogen, um den Mobilfunkausbau zu realisieren. Im Anschluss wird die MIG ermächtigt bzw. beauftragt einen Netzbetreiber zu suchen. Mit dem zukünftigen Netzbetreiber wird dann der vorliegende Mietvertrag abgeschlossen. Der Mietvertrag entspricht den Empfehlungen des Deutschen Städte- und Gemeindebundes. Im Ortsteil Wittental/Attental hat die Gemeinde Stegen auf dem FlstNr. 140/1, Gemarkung Wittental, ihren Hochbehälter Attental mit einer Grundstücksgröße von 2.078 qm. Auf dieser Fläche werden ca. 150 qm für den Netzausbau zur Verfügung gestellt.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ortschaftsrat Wittental/Bauausschuss empfehlen/der Gemeinderat beschließt den Mietvorvertrag mit der MIG sowie mit dem zukünftigen Netzbetreiber den Mietvertrag abzuschließen.

## MIETVORVERTRAG<sup>1</sup>

über Flächen auf dem Grundstück Gemeinde Stegen, Gemarkung Wittental, Flurstück 140/1

zwischen

**1. Gemeinde Stegen**

Dorfplatz 1

79252 Stegen

vertreten durch Frau Bürgermeisterin Fränzi Kleeb

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

und

**2. Mobilfunkinfrastrukturgesellschaft mbH**

Markt 10

06618 Naumburg (Saale)

vertreten durch die Geschäftsführung

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

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

### Präambel

Der Vermieter ist Eigentümer des Grundbesitzes eingetragen im Grundbuch von Wittental beim Amtsgericht Emmendingen, Blatt 20, unter lfd. Nr. 53 des Bestandsverzeichnisses (nachstehend auch „**Grundbesitz**“ genannt).

Die MIG wurde von der Bundesrepublik Deutschland beauftragt, die Mobilfunkstrategie der Bundesregierung umzusetzen, insbesondere aktuell bestehende Ausbauehemmnisse 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 Mobilfunknetzbetreiber 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:** Vollmacht

Naumburg (Saale), den .....

Stegen, den .....

.....

.....

MIG (Stempel/Unterschrift/en)

Stadt/Gemeinde (Stempel/Unterschrift/en)

Stand 15.01.2024

## Mietvertrag

zwischen

**1. Gemeinde Stegen**

Dorfplatz 1

79252 Stegen

vertreten durch Frau Bürgermeisterin Fränzi KleeB

- 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 Ausbauhemmnisse 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.

Stand 15.01.2024

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 Raumluftechnik 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.

Stand 15.01.2024

## § 2 Mietsache, Mietzweck und Nutzungsumfang

2.1 Der Vermieter ist Eigentümer des Grundstücks:

Eingetragen im Grundbuch von:	Wittental
Blatt:	20
Gemarkung:	Wittental
Flurstück:	140/1

Das Grundstück ist teilweise bebaut (Wasserhochbehälter, Landwirtschaftsfläche, Unland, Verkehrsfläche).

Der Zugang sowie die Betreuung des Wasserhochbehälters dürfen durch die Errichtung und den Betrieb des Mobilfunkstandortes nicht beeinträchtigt werden.

Über das Grundstück führt in ca. 80 Meter Höhe eine 20 KV Hochspannungsleitung.

Für das Gebiet ist eine Ausweisung als Standort für Windkraftanlagen geplant. Hier sind die entsprechenden Abstandsflächen, auch in Bezug auf mögliche Richtfunkverbindungen, zu berücksichtigen.

Der Vermieter vermietet dem Mieter die in **Anlage 1** umrandete und farblich gekennzeichnete Teilfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> 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



Stand 15.01.2024

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

Stand 15.01.2024

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. Bei Neubau einer Windkraftanlage oder eines anderweitigen Hochbaus, wird sich der Vermieter vorab mit dem Mieter abstimmen, um Beeinträchtigungen der Richtfunkverbindungen zu vermeiden und notwendige Abstandsflächen (Abstand von 15 – 50 Meter zwischen Richtfunkstrahl und dem Windrad) zu berücksichtigen.
- 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 + drei 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 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.

Stand 15.01.2024

- 3.3 § 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 bei einer jährlichen Zahlweise mit der Entrichtung der Miete länger als drei Monate 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.

Stand 15.01.2024

- 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 jährlich netto: 1.500,00 EUR,  
zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer von zurzeit 19 % keine  
in Summe brutto: 1.500,00 EUR
- 5.3 Ab dem Beginn des Regelbetriebes der Mobilfunkeinrichtung beträgt die Miete jährlich netto: 2.200,00 EUR,  
zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer von zurzeit 19 % keine  
in Summe brutto 2.200,00 EUR

5.4 Die Miete ist bis zum 15.01. eines Jahres auf das Konto

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.

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

5.6 Umsatzsteuer

Bei dem verhandelten Mietpreis handelt es sich um einen Nettomietpreis. Zum Zeitpunkt der Option zur Umsatzsteuer erhöht sich der Mietpreis um die dann geltende gesetzliche Mehrwertsteuer.

5.7 Mietanpassung

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

## § 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

Stand 15.01.2024

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.

Stand 15.01.2024

## **§ 9 Mieterdienstbarkeit**

*... entfällt ...*

## **§ 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

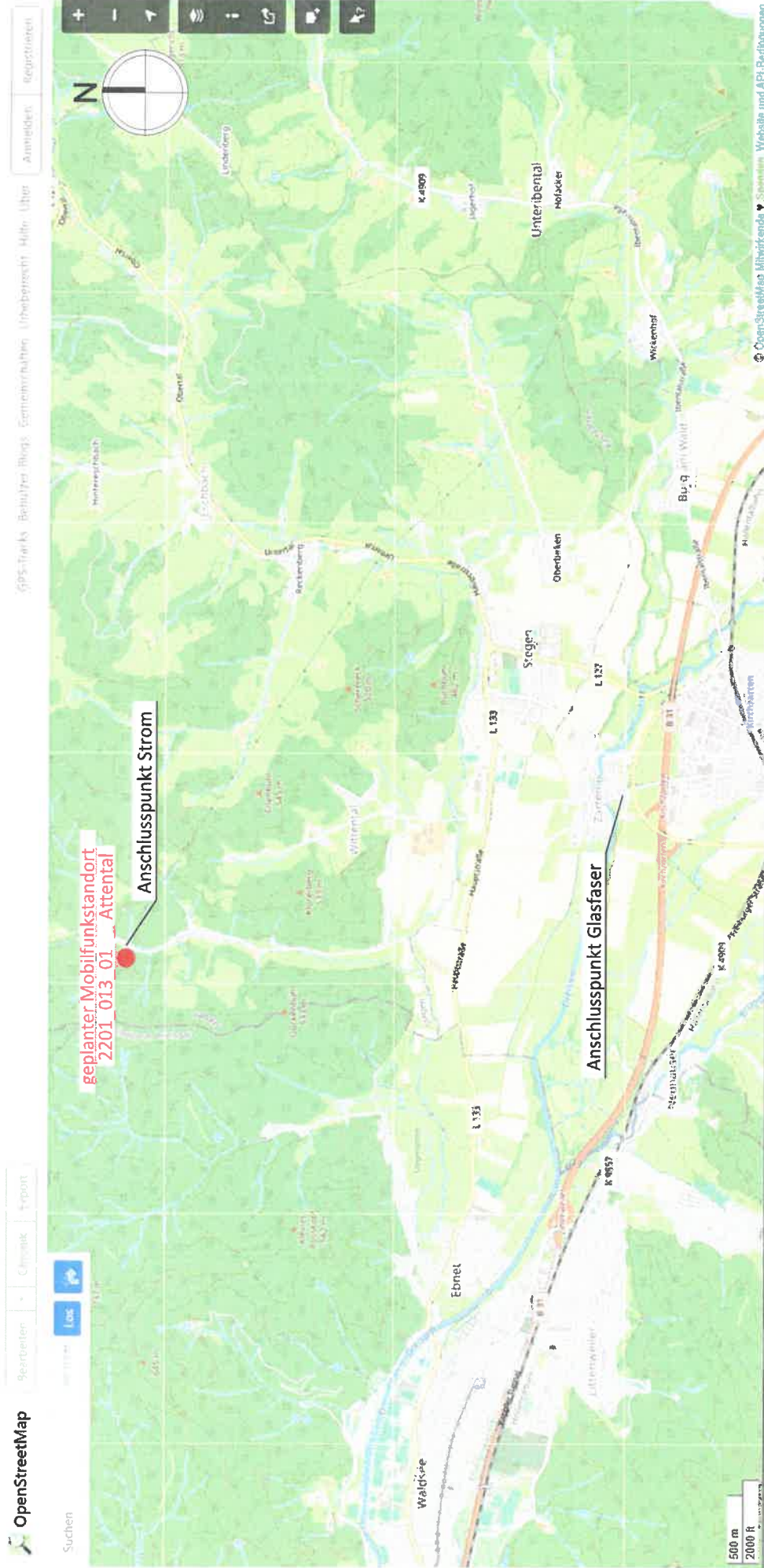
Stand 15.01.2024

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

\_\_\_\_\_  
(Stadt/Gemeinde – Stempel/Unterschrift/en)

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

Übersichtsplan



Koordinaten in Dezimalgrad (WGS84):  
 Anschlusspunkt Glasfaser Koordinaten (N): 47.975144  
 Anschlusspunkt Glasfaser Koordinaten (O): 7.950347  
 Anschlusspunkt Strom Koordinaten (N): 48.006956  
 Anschlusspunkt Strom Koordinaten (O): 7.935689

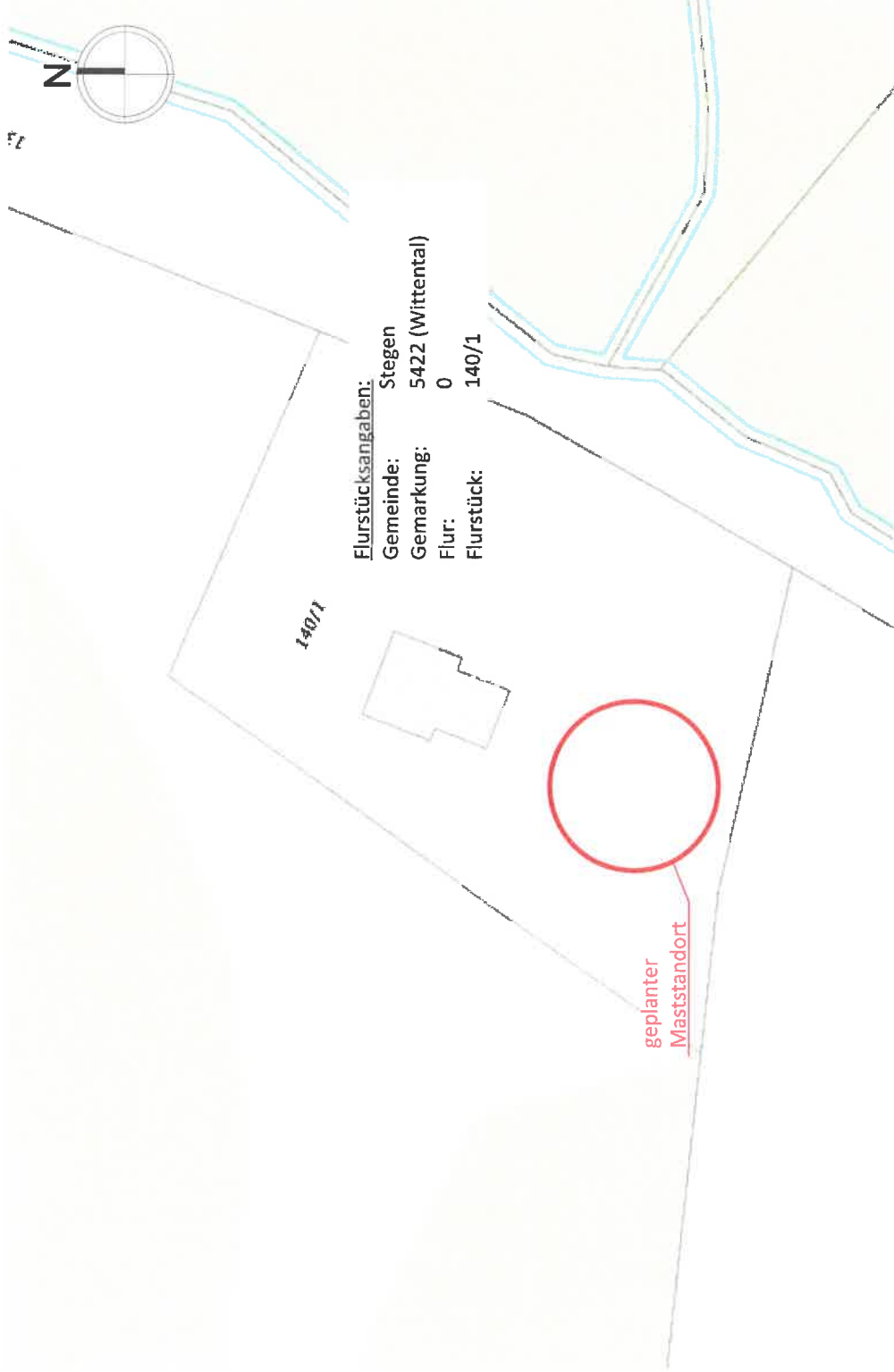
<b>Grobplanung Standort</b>	
<b>Übersichtsplan</b>	
Bearbeiter:	mig/MiMe
Datum:	07.07.2023
Bundesland:	BW
Standort Koordinaten (Dezimalgrad WGS84): N:	48.0069
O:	7.9354

Standortbezeichnung:	
Attental	
2201_013_01	
Maßstab:	ohne
Kartilast:	B
Batt:	1 von 4





**Katasterplan**



**Eigentümer:**  
Name: Gemeinde Stegen  
Adresse: Dorfplatz 1  
79252 Stegen

**Grobplanung Standort**  
Katasterplan  
Bearbeiter: mig/MiMe  
Datum: 07.07.2023  
Bundesland: BW

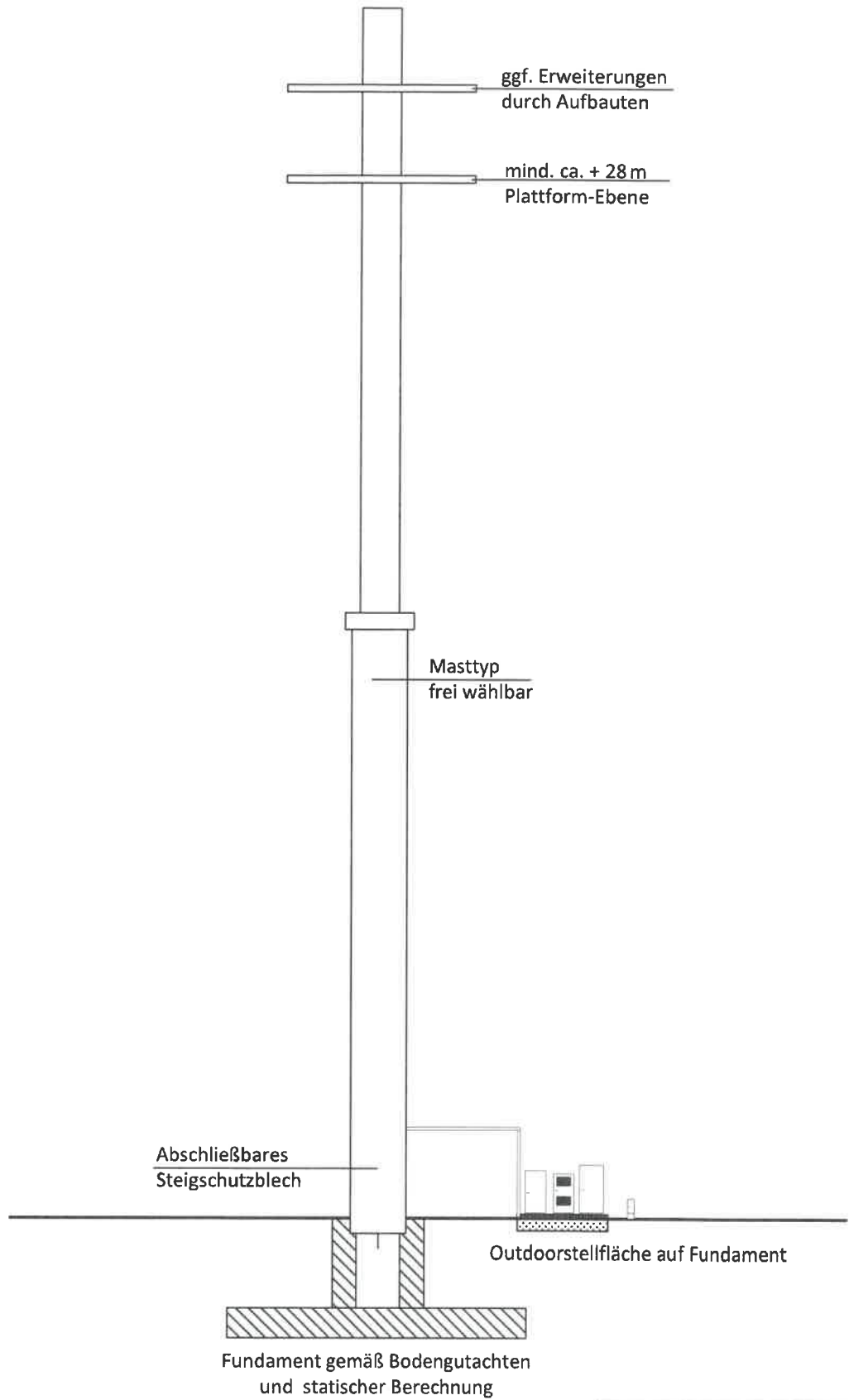
Standortkoordinaten (Leztimalgraa WGS84):  
N: 48.0069 O: 7.9354

Standortbezeichnung:  
Attental  
2201\_013\_01

**ilmig**  
Mobile digitale  
Zukunft für alle.

Maßstab: ohne  
Kandidat: B  
Blatt: 2 von 4

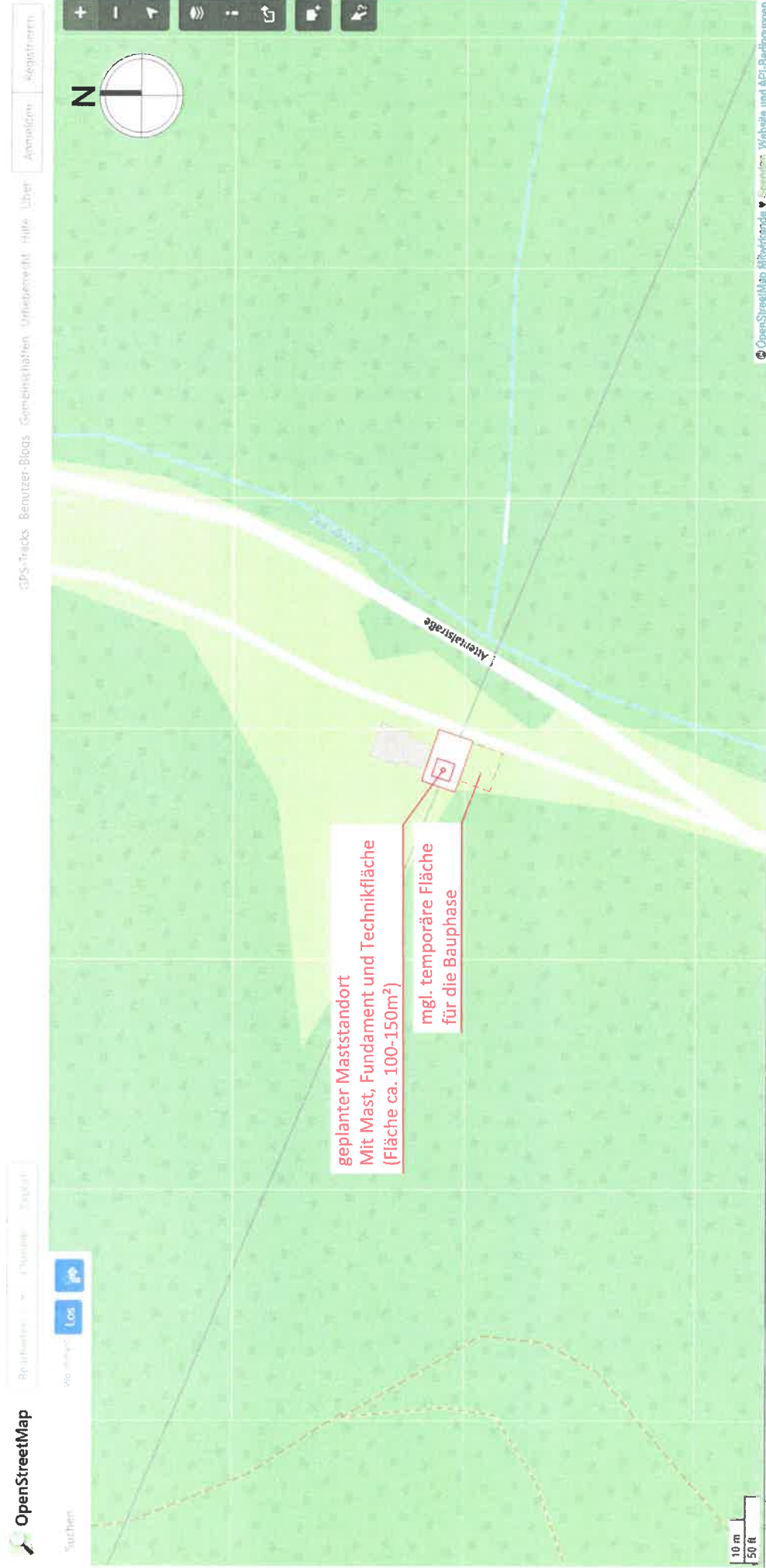
**Prinzipskizze: Gesamtansicht**



Darstellung Schemenhaft

<b>Grobplanung Standort</b>		Standortbezeichnung:		 Mobile digitale Zukunft für alle.	
<b>Prinzipskizze: Gesamtansicht</b>		Attental			
Bearbeiter: mig/MiMe		2201_013_01			
Datum: 07.07.2023					
Bundesland:	Standort Koordinaten (Dezimalgrad WGS84):	Maßstab:	Kanalfirat:	Blatt:	
BW	N: 48.0069 O: 7.9354	ohne	B	3 von 4	

**Prinzipskizze: Lageplan**



Quelle: © OpenStreetMap contributors (<https://www.openstreetmap.org/copyright>)

Darstellung Schemenhaft

<b>Großplanung Standort</b>		Standortbezeichnung:	
<b>Prinzipskizze: Lageplan</b>		Attental	
Bearbeiter:	mig/MiMe	2201_013_01	
Datum:	07.07.2023	Standort Koordinaten (Dezimalgrad/WGS84):	
Bundesland:	BW	N: 48.0069	O: 7.9354
		Maßstab:	ohne
		Kandidat:	B
		Blatt:	4 von 4

**ilmig**  
Mobile digitale  
Zukunft für alle.

**VOLLMACHT**

**Gemeinde Stegen**

Dorfplatz 1

79252 Stegen

vertreten durch Frau Bürgermeisterin Fränzi Kleeb

(„**Vollmachtgeber**“)

bevollmächtigt hiermit die

**Mobilfunkinfrastrukturgesellschaft mbH, Naumburg (Saale)**

Markt 10

06618 Naumburg

sowie deren Mitarbeiter/innen

(nachfolgend als "**Bevollmächtigte**" oder jeder einzeln als "**Bevollmächtigter**" bezeichnet)

und zwar jeden von Ihnen als Einzelvertretungsberechtigten unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB in Bezug auf den im Grundbuch des Amtsgerichts Emmendingen, Grundbuch von Wittental, Blatt 20 im Bestandsverzeichnis verzeichneten Grundbesitz

(nachfolgend das "**Grundstück**")

in Hinblick auf die geplante Bebauung des Grundstücks mit Mobilfunkanlagen und -einrichtungen nebst Erschließungsanlagen Akteneinsicht in alle bei den zuständigen Behörden und Stellen vorhandenen grundstücksbezogenen Unterlagen, insbesondere in das Baulastenverzeichnis, das Bodenbelastungskataster, Baugenehmigungsunterlagen, das Bauarchiv sowie das Grundbuch zu nehmen, Kopien anzufertigen und Auskünfte von Behörden hierzu einzuholen.

Der Bevollmächtigte ist ferner bevollmächtigt, in Hinblick auf die geplante Bebauung des Grundstücks mit Mobilfunkanlagen und -einrichtungen nebst Erschließungsanlagen für den Vollmachtgeber Bauvoranfragen zur Bebaubarkeit des Grundstückes sowie Anträge auf Erteilung von Bau- und sonstigen Genehmigungen sowie Genehmigungsvorbescheide zu stellen.

Der Bevollmächtigte ist ermächtigt, Untervollmacht im Umfang dieser Vollmacht zu erteilen.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Vollmachtgeber

vertreten durch \_\_\_\_\_  
Name, Vorname