



# **Checkliste Mobilfunkverträge**

Sollten Land- oder Forstwirte Vertragentwürfe zur inhaltlichen Prüfung vorliegen, soll nachfolgende „Checkliste“ Orientierung zu Prüfung der Vereinbarung bieten:

Als Vertragspartner kommen nicht nur die UMTS-Lizenznehmer wie T-Mobil, Mannesmann Mobilfunk (Vodafone D2), E-Plus Mobilfunk, VIAG Interkom (OZ), MobilCom und Group 3G UMTS (Quam) in Frage, sondern auch Unternehmen wie z.B. New Radio Tower GmbH, die sich auf die Erschließung und Vermarktung von Mobilfunkstandorten spezialisiert haben.

## **1. Funkstation und Anlagen**

Da die Mobilfunkstation nicht nur aus den Antennen, sondern auch aus Versorgungseinheiten, Befestigungsteilen, Verbindungsleitungen etc. besteht, muss eine detaillierte Festlegung der vermieteten Flächen (Räume, Gemeinschaftsflächen, Zuleitungsflächen, Abspannflächen etc.) erfolgen.

- genaue Lagebezeichnung erforderlich
- genaue Größe der beanspruchten Fläche
- Energieversorgung der Funkübertragungsstellen auf Kosten des Mieters

## **2. Vertragstyp**

- Der Mietvertrag über Standorte zum Betrieb von Mobilfunkanlagen stellt grundsätzlich einen Gewerbemietvertrag dar. Die gesetzliche Schriftform ist einzuhalten.
- Besonderheiten ergeben sich daraus, dass das Mietobjekt in aller Regel nicht für die neue Nutzung als technisch komplexer Antennenstandort vorgehalten wird, sondern als Land- oder Forstwirtschaftliche Nutzfläche dient.

## **3. Nutzung des Grundstücks**

Alle Einrichtungen, die seitens des Mieters (und etwaiger Untermieter) installiert werden sollen, müssen genau spezifiziert werden (z. B. auch die Abmessung und die technischen Details der Antennen). Änderungen der Anlage sollten von der Zustimmung des Eigentümers abhängig gemacht werden.

Die Netzbetreiber haben aufgrund der hohen Investitionen für die Netzerrichtung und die Verlegung eines Standorts ein Interesse an einer möglichst langen Vertragsdauer. Für den Eigentümer bedeutet eine lange Vertragsdauer einerseits weniger Flexibilität andererseits langfristige Planungssicherheit. Wichtig für den Eigentümer ist ein funktionierendes Vertragscontrolling (auch bei bestehenden GSM-Standortverträgen, die möglicherweise in den nächsten Jahren auslaufen). Wird den Netzbetreibern eine Verlängerungsoption eingeräumt ist eine Mietzinsanpassung denkbar.

- Laufzeit des Vertrages: 10, höchstens 15 Jahre
- keine Gewähr des Vermieters für Eignung und Beschaffenheit des Grundstücks



- Entschädigungsanspruch des Vermieters für Schäden und Folgeschäden bei Aufbau, Reparatur, Betrieb und Abbau der Anlage. Dies gilt auch für Schäden, die durch Mitarbeiter, Untermieter und beauftragte Dritte im Zusammenhang mit Betrieb und Errichtung entstehen.
- Übernahme aller Kosten Dienstbarkeitseintragung durch den Mieter
- Freigabe des Grundstücks aus der Dienstbarkeitshaftung insoweit, das Grundstück durch die Anlage nicht in Anspruch genommen ist, wenn ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Freistellung besteht.

#### **4. Unterhaltung und Haftung**

Der Eigentümer muss auf einen umfassenden Haftungsausschluss achten. Dabei sind die Vorgaben der Schuldrechtsreform zu beachten, die am 1. Januar 2002 in Kraft getreten ist. Formulierungen in älteren Vertragsmustern (auch in Musterverträgen des Eigentümers) sind gegebenenfalls anzupassen. Der Eigentümer kann sich auch nicht darauf verlassen, dass dies auf Seiten des Netzbetreibers in dessen Standardverträgen schon geschehen ist.

Hinsichtlich der Haftung des Netzbetreibers besteht als besonderes Problem die Frage der Gesundheitsgefährdung durch den sog. „Elektromog“. Der Eigentümer kann eine Haftungsübernahme durch den Netzbetreiber (Freistellung von Ansprüchen Dritter wie Mieter und Nachbarn) anstreben, wobei die Zulässigkeit einer solchen Haftungsübernahme im Einzelfall zu prüfen ist.

- Zusicherung des Betreibers/Mieters, dass Anlage keine Gesundheitsgefährdung für Anwohner und Nutztiere des Vermieters darstellt. Sonst Kündigungsrecht des Vermieters.
- Zusicherung des Betreibers, dass von Anlage keine Störungen für technische Anlagen des Vermieters ausgehen. Sonst Kündigungsrecht des Vermieters.
- Verpflichtung des Anlagenbetreibers/Mieters, die Anlage in verkehrssicherem Zustand zu erhalten, Kosten für Reparaturen, Erneuerungen, Pflege, Einfriedung zu übernehmen, und dafür zu sorgen, dass keine schädlichen Einflüsse auf angrenzende Fläche entstehen.
- Verschuldensunabhängige Haftung des Betreibers für Schäden, die durch den Betrieb und die Errichtung der Anlage entstehen.
- Betreiber haftet für alle durch Mitarbeiter, Untermieter und beauftragte Dritte im Zusammenhang mit Betrieb und Errichtung verursachten Personen- und Sachschäden, sowie Folgeschäden.
- Der Betreiber reguliert Flur-, Aufwuchs- und resultierende Folgeschäden (z. B. nach den Richtlinien der Landwirtschaftskammer oder der Landwirtschaftsverwaltung),
- Der Vermieter wird von Schadensersatzansprüchen Dritter freigestellt.
- Der Vermieter haftet nicht für Störungen des Sende- und Empfangsbetriebes, die aus Emissionen der landwirtschaftlichen Nutzung entstehen.
- Der Betreiber hat für die gesamte Laufzeit eine ausreichend hohe Deckungssumme der Betriebshaftpflicht zu bestätigen: mind. 2,5 Mio. € • Sollten sich die Kosten für die Gebäude- o-



der Feuerversicherung des Vermieters wegen der Anlage erhöhen, trägt der Betreiber die Kosten.

## **5. Vergütung**

Üblicherweise wird ein jährliches Nutzungsentgelt (auch Staffelmiete möglich) vereinbart. Der Eigentümer sollte sich (falls erforderlich) vorbehalten, zur Umsatzsteuer zu optieren. Besteht ein Recht zur Untervermietung/Mehrfachnutzung, kann eine zusätzliche Vergütung für jeden weiteren Nutzer der Funkstation verhandelt werden. Eine Mietzinsanpassungsklausel sollte durch das Bundesamt für Wirtschaft genehmigt werden, da die Anwendung der Genehmigungsfiktion des § 4 Preisklauselverordnung auf derartige Verträge fraglich ist. Die Nebenkosten sind auf den Netzbetreiber als Bestandteil der Inklusivmiete umzulegen (möglichst Abschluss von Direktverträgen zwischen Betreiber und Energieversorger).

Das Recht zur Untervermietung sollte an die Zustimmung des Eigentümers geknüpft werden. Ist bereits ausdrücklich geregelt worden, dass der Standort durch weitere Netzbetreiber mitgenutzt werden kann (Mehrfachnutzung), dann muss zumindest eine Informationsverpflichtung des Betreibers aufgenommen werden, wenn ein neuer Netzbetreiber das Mietobjekt mit nutzt. Falls möglich sollten Rechtsnachfolgeklauseln vermieden werden. Üblich ist eine Regelung, die eine Rechtsnachfolge innerhalb des Konzerns des Netzbetreibers zulässt.

- Vereinbarung einer jährlichen Nutzungsvergütung. Standardbeträge: ab 3.000 Euro/p. a. Je nach Bevölkerungsdichte deutlich mehr.
- Vereinbarung einer Anpassung der Nutzungsvergütung entsprechend des Verbraucherpreisindex bei einer Abweichung um 5 % vom Stand des Jahres des Vertragsabschlusses.
- Abgeltung der persönlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Vertrag (250,- Euro).
- Wichtig: Falls der Anlagenbetreiber die Anlage einem Dritten zur Mitbenutzung überlässt bzw. auf Netzbetreiber untervermietet, so ist die Nutzungsvergütung um 50 % pro weiteren Untermieter zu erhöhen. Abschluss und Beendigung von Untermietverträgen mit Netzbetreibern sind dem Vermieter anzuzeigen.
- Bei Optierung zur Umsatzsteuerpflicht erhöht sich die Miete entsprechend.
- Sollte der Betrieb oder die Errichtung der Anlage zu einer Erhöhung der öffentlichen Abgaben für das genutzte Grundstück führen, wird der Mehraufwand durch den Betreiber ersetzt.

## **6. Abbau der Anlage**

Angesichts der ungewissen (finanziellen) Zukunft einiger Netzbetreiber ist die Vereinbarung einer Bürgschaft in Höhe der zu erwartenden Rückbaukosten bei Beendigung des Vertragsverhältnisses zweckmäßig. Denkbar ist auch, dass - wie im Gewerbemietrecht üblich - seitens des Mieters für sonstige Ansprüche aus dem Vertrag eine Sicherheit (Barkaution, Bürgschaft) gestellt wird.

- Der Abbau erfolgt nach Vertragsende auf Kosten des Betreibers. Der ursprüngliche Zustand ist bodenwertig vergleichbar wieder herzustellen.



- Die Dienstbarkeit ist auf Kosten des Betreibers zu löschen.
- Beibringung einer Bürgschaft zur Absicherung des Rückbauaufwandes.
- Bei Beginn und Ende des Vertrages ist von Vermieter und Mieter ein Protokoll über den Zustand zu erstellen.

## **7. Bauvorhaben des Vermieters/Verlegung der Funkstation**

- Beabsichtigt der Vermieter in einem Umkreis von 300 m um die Anlage eine bauliche Maßnahme, durch die die Funktionsfähigkeit der Anlage eingeschränkt werden könnte, hat er dies mit dem Betreiber abzustimmen.

Wichtig: Führt der Vermieter die Baumaßnahmen durch, kann das Unternehmen entweder auf eigene Kosten die Anlage auf dem Gebäude installieren oder auf eigene Kosten auf ein anderes Grundstück verlegen.

## **8. Kündigung des Vertrages**

Es sollte kein außerordentliches Kündigungsrecht des Netzbetreibers vereinbart werden, wenn der Kündigungssachverhalt allein in der Risikosphäre des Betreibers liegt (z. B. nachträglicher Lizenzentzug). Der Betreiber sollte zudem alle zumutbaren Maßnahmen unternehmen, um einen Kündigungssachverhalt zu vermeiden (z. B. Schutz vor Gesundheitsgefährdungen durch die Anlage). Sinnvoll ist ein außerordentliches Kündigungsrecht des Eigentümers wenn eine Umwidmung der Mietfläche (z. B. Umwidmung einer landwirtschaftlichen Fläche in Bauland) zukünftig nicht ausgeschlossen werden kann.

- Vorzeitige Kündigungsmöglichkeit des Vermieters, wenn er nachweist, dass er das Grundstück baulich oder zur Ausbeute von Bodenschätzen benötigt.

## **9. Konkurrenzschutz**

Die Vereinbarung eines Konkurrenzschutzes hängt von der sonstigen Ausgestaltung des Vertrags ab (z. B. Gestattung der Untervermietung/Mehrfachnutzung). Natürlich kann Konkurrenzschutz vereinbart werden. Damit ist aber eine weitere Verwertung des Objektes als Mobilfunkstandort für den Eigentümer ausgeschlossen. Besteht kein Konkurrenzschutz ist vertraglich sicherzustellen, dass die Anlage des hinzukommenden Betreibers nicht die bestehende Anlage eines schon vorhandenen Netzbetreibers stört.

Quelle: verschiedene Checklisten aus den Jahren 2002 bis 2006