

## **1. Teil: Grundstückswesen**

### **A. Grundstücksverwaltung**

## **II. Miete**

1. Mobilfunkanlagen
2. WLAN-Anlagen
3. Windkraftanlagen
4. Photovoltaikanlagen

## **1. Mobilfunkanlagen**

- a. Mustervertrag EKD
- b. Hinweise und Empfehlungen der Kommission
- c. Weitere Informationen

## a. Mustervertrag Mobilfunkanlagen

**Mietvertrag  
für die Errichtung einer Mobilfunkstation**

zwischen

der Ev. Kirchen-/Kapellengemeinde  
in

.....

vertreten durch

.....

-nachstehend "Vermieter" genannt-

und

.....

-nachstehend "Mieter" genannt-

Der Mieter beabsichtigt, in dem in § 2 bezeichneten Gebäude/ auf dem in § 2 benannten Grundbesitz (nachstehend der Grundbesitz genannt) eine Mobilfunkstation (nachfolgend Funkstation genannt) mit Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz für den Betrieb eines Mobilfunknetzes zu errichten und zur Unterbringung der dazugehörigen Versorgungseinheit Räumlichkeiten anzumieten.

Der Mieter und der Vermieter treffen dazu die nachstehenden Vereinbarungen:

**§ 1**

(1) Eine Funkstation ist die Einrichtung zur Verteilung und Ausstrahlung, sowie zum Empfang von Funksignalen. Über sie wird der unmittelbare Kontakt zu den Endgeräten (z.B. Mobiltelefone) hergestellt, die selbst Empfangs- und Sendeanlagen sind.

**Begriffsbestimmungen**

Die Funkstation umfasst die erforderliche technische Ausrüstung, um Funksignale zu senden und zu empfangen, insbesondere zum Betrieb von Endgeräten, sowie diese Signale direkt über Kabel oder indirekt von der Funkstation aus über Richtfunk (einschließlich Richtfunkantennen) an Fernmeldeeinrichtungen zu übertragen.

Eine Funkstation besteht insbesondere aus der Versorgungseinheit, den Antennen und - soweit zum Einsatz der Antennenanlage erforderlich - dem Antennenträger, sowie ggf. entsprechenden Hinweisschildern bzw.

Abstandsmarkierungen. Zur Funkstation gehört auch die notwendige und entsprechend befestigte Fläche zum Abstellen der erforderlichen Kraftfahrzeuge während der Errichtung und Wartung der Funkstation.

(2) Die Versorgungseinheit besteht aus der Sende- und Empfangseinrichtung, der Stromversorgung (bestehend aus dem Anschluss an das Stromnetz, den Notstrombatterien und - soweit im Einzelfall erforderlich - dem Notstromaggregat oder einer Notstromsteckdose) und dem Übergabepunkt für die Einspeisung der Antenne. Die Versorgungseinheit kann grundsätzlich sowohl im Freien, als auch in einem Raum untergebracht sein.

(3) Die Antennenanlage besteht in der Regel aus einer Konfiguration von Antennen. Es kommen standortbezogen Richtfunkantennen und Sektoren-Flächenantennen in Betracht. Die Richtfunkantennen werden - soweit möglich - dem äußeren Erscheinungsbild des Antennenstandortes angepasst.

(4) Der Antennenträger besteht im Freigelände aus dem Fundament und dem Mast, bei Gebäuden aus einer dem Gebäude angepassten Konstruktion zur Aufnahme der Antennen.

(5) Die Zuwegung ist die Verbindung zwischen dem öffentlichen Straßennetz und der Funkstation.

(6) Der Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz ist die Gesamtheit aller Leitungen, insbesondere Strom- und Nachrichtenleitungen, die erforderlich sind, um die Funkstation an das öffentliche Netz anzuschließen.

(7) Als Verbindungseinrichtungen werden die Kabelverbindungen, Antenne/Versorgungseinheit sowie der Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz bezeichnet.

(8) Der Grundwerkplan besteht aus Draufsicht und Seitenansicht der Anlage.

(9) Zu den Antennendaten gehören:

a) die Anlage zur Standortbescheinigung der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA), in der der vertikale und horizontale Sicherheitsabstand ausgewiesen wird sowie

b) das Antennendiagramm des Herstellers ggf. mit einer (fiktiven) Antennencharakteristik, die die gesamte (maximale) Abstrahlung innerhalb des vorgesehenen Frequenzspektrums und möglichen Downtiltbereichs umfasst.

**§ 2**

**Vertragsgegenstand**

(1) Der Vermieter vermietet dem Mieter

a) Räumlichkeiten zur Errichtung und zum Betreiben der Funkstation in und Nutzungsmöglichkeiten als Antennenträger an dem Gebäude

Bezeichnung .....  
Ort.....  
Straße .....  
Mietsache.....  
(genaue Bezeichnung) zur Mitbenutzung,

b) eine Fläche von ca. ....m<sup>2</sup> zur Errichtung einer Funkstation mit Antennenträger auf dem Grundstück

Amtsgericht .....  
Grundbuch von .....  
Band .....  
Blatt .....  
Gemarkung.....  
Flur .....  
Flurstück.....  
zur Nutzung.

(2) Die Anbindung der Funkstation an Fernmeldeeinrichtungen erfolgt über Kabelverbindungen und / oder Richtfunk.

Dabei handelt es sich im einzelnen um folgende, im GSM-900-Standard / GSM-1.800-Standard / UMTS-Standard oder LTE-Standard betriebenen Anlagen (Nutzungsumfang):

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

(3) Die Installation weiterer Anlagen oder eine Änderung der vereinbarten Nutzungsart sind nur im Wege der Vertragsänderung möglich. Gleiches gilt für die Änderung vorhandener Anlagen des Mieters, soweit sich hierdurch die in der Standortbescheinigung der BNetzA ausgewiesenen horizontalen oder vertikalen Sicherheitsabstände vergrößern würden, oder das neue Antennendiagramm außerhalb des bisher vereinbarten liegt (§ 1 Abs. 9 lit. b).

(4) Im Falle der Nutzung von Gebäuden hat der Vermieter bereits vor Vertragsabschluss eine Fotomontage des Gebäudes mit der Antennenanlage und die Antragsdaten für die Standortbescheinigung der BNetzA erhalten. Ferner erhält der Vermieter spätestens bei Vertragsabschluss die Entwurfsplanung und die Standortbescheinigung der BNetzA einschließlich Anlagen. Die Anlage soll sich möglichst harmonisch in das Gebäude einfügen. Bei denkmalgeschützten Gebäuden sind Denkmalaspekte zu berücksichtigen. Eine von der Entwurfsplanung

abweichende Ausführung der Anlage bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters und der kirchenaufsichtlichen Genehmigung. Dies gilt auch bei späteren Änderungen der Funkstation und der Schutzbereiche. Nach Installation der Anlage sind der Grundwerkplan und die Antennendaten vorzulegen. Die Entwurfsplanung, der Grundwerkplan und die Antennendaten sowie die Standortbescheinigung der BNetzA einschließlich Anlagen werden Bestandteil des Vertrages. Bei Änderung der Anlage sind die Antragsunterlagen und die neue Standortbescheinigung der BNetzA dem Vermieter auszuhändigen.

(5) Die Mitnutzung der vermieteten Räumlichkeiten - ausgenommen der Technikraum - durch den Vermieter ist unschädlich. Der Betrieb und die Sicherheit der Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Der Vermieter darf den Technikraum des Mieters nur in Notfällen betreten. Der Vermieter muss dabei auf die Einhaltung der am Standort vom Mieter gekennzeichneten Sicherheitsabstände gemäß der Verordnung über das Nachweisverfahren zur Begrenzung elektromagnetischer Felder (BEMFV) und 26. BImSchV in der jeweils gültigen Fassung achten. Die erforderlichen Sicherheitsabstände gehen aus der Standortbescheinigung der BNetzA für den Standort hervor, die von dem Mieter als Kopie zur Verfügung gestellt wird.

(6) Der Mieter ist berechtigt, die Funkstation zu errichten und laufend dem jeweiligen Stand der Technik anzupassen und entsprechend ganz oder teilweise abzuändern, soweit sich dadurch das Ausmaß der Inanspruchnahme der Mietsache und der Beeinträchtigung des Vermieters nicht wesentlich erweitert und die Bedingungen des Absatz 3 Satz 2, 2. Halbsatz erfüllt sind. Bauliche Veränderungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

(7) Zur Errichtung der Funkstation, der Antennenanlage und der Verbindungseinrichtungen darf der Mieter den Grundbesitz mit PKW und LKW befahren, sowie an die Funkstation angrenzende Teile des Grundbesitzes zur vorübergehenden Lagerung von Baumaterialien und zum Zwecke der Errichtung der Funkstation und der Verbindungseinrichtungen nutzen. Außer in Eilfällen ist der Vermieter in geeigneter Form wenigstens 7 Tage vorher zu unterrichten.

(8) Der Vermieter gewährt dem Mieter und den mit ihm im Sinne des § 15 AktG verbundenen Unternehmen sowie von ihm beauftragten Dritten jederzeit ungehinderten Zugang zum Mietobjekt, dabei werden die kirchlichen Belange (z.B. Gottesdienst) berücksichtigt. Soweit erforderlich, gestattet der Vermieter dem Mieter für Eilfälle an geeigneter Stelle den Einbau eines Schlüsseltresors. Etwaige durch die Errichtung und Nutzung entstehende Schäden sind vom Mieter unverzüglich zu beseitigen.

(9) Alle Rechte aus diesem Vertrag kann der Mieter von seinen

Angestellten oder sonstigen von ihm beauftragten Personen sowie von mit ihm im Sinne des § 15 AktG verbundenen Unternehmen wahrnehmen lassen, soweit der Vertrag nichts anderes bestimmt. Diese Personen wird der Mieter dem Vermieter namentlich in schriftlicher Form mitteilen.

(10) Sämtliche vom Mieter in Ausübung seiner Rechte aus diesem Vertrag mit dem Grundstück und Gebäude verbundenen Anlagen und Einrichtungen verbleiben - als nur zu vorübergehendem Zweck verbunden - Eigentum des Mieters.

(11) Der Vermieter gestattet dem Mieter, soweit möglich, alle zur Einrichtung, zum Betrieb und zur Unterhaltung erforderlichen Versorgungsleitungen (Strom- und Telefonleitungen) zu nutzen und ggf. neue nach Absprache mit dem Vermieter selbst zu verlegen. Etwaige erforderliche Genehmigungen Dritter holt der Mieter auf seine Kosten vor Durchführung von Maßnahmen ein. Etwaige technische Aufrüstungen gehen zu Lasten des Mieters.

(12) Weitere Nutzungsrechte als in den Absätzen 1 bis 9 und 11 genannt sind dem Mieter nicht eingeräumt.

### § 3

(1) Die Vermietung erfolgt auf die Dauer von 15 Jahren. Sie beginnt am ..... und endet am .....

**Vertragslaufzeit**

(2) Der Vertrag verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn nicht eine Vertragspartei mindestens sechs Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses schriftlich erklärt, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen will.

### § 4

(1) Der Mieter entrichtet eine jährliche Miete in Höhe von ..... € (i.W.: .....Euro) netto.

**Miete und  
Mietanpassung**

(2) Die Miete ist bis zum 15. Januar eines Jahres im voraus ohne Kosten für den Vermieter auf folgendes Konto zu überweisen

Konto-Nr.....

Bank .....

BLZ .....

Verwendungszweck.....

Sofern die Vertragszeit später als am 1. Januar des betreffenden Jahres beginnt, ist die Miete für dieses Jahr innerhalb einer Frist von 6 Wochen nach Vertragsbeginn zeitanteilig zu zahlen.

(3) Der Mieter trägt die Mahnkosten und leistet bei Verzug Schadens-



ersatz in Höhe von 8 % über dem jeweiligen Basiszinssatz. Die Geltendmachung eines weiteren Verzugsschadens durch den Vermieter bleibt unberührt.

(4) Der Mieter kann gegen die Mietforderung nur mit solchen Forderungen aufrechnen, die der Vermieter schriftlich anerkannt oder für die der Mieter einen zumindest vorläufig vollstreckbaren Titel hat. Entsprechendes gilt für ein Zurückbehaltungsrecht des Mieters.

(5) Die Miete wird künftig der Entwicklung der Lebenshaltungskosten angepasst. Bemessungsmaßstab ist der vom Statistischen Bundesamt jeweils für Oktober amtlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland. Maßgebend ist das vom Statistischen Bundesamt jeweils festgesetzte letzte Basisjahr. Vergleichsangabe für alle künftigen Veränderungen der Miete ist der Indexwert vom Oktober des Jahres des Vertragsabschlusses. Beginnend mit dem auf den Vertragsabschluss folgenden 1. Januar ändert sich jeweils nach Ablauf von 5 / 3 Jahren die Miete in dem selben prozentualen Verhältnis, in dem sich der Oktober-Indexwert gegenüber dem Indexwert des Oktober, der der letzten Mietfestsetzung zugrunde gelegt worden ist, in Prozenten (nicht Punkten) nach oben oder unten verändert hat.

Der Mieter wird die geänderte Miete ohne gesonderte Aufforderung zahlbar machen. Die für die Anpassungsklausel erforderliche Genehmigung gemäß § 2 Abs. 2 des Preisangaben- und Preisklauselgesetzes in Verbindung mit § 4 Preisklauselverordnung wird vom Mieter eingeholt.

(6) Der Vermieter optiert nicht zur Umsatzsteuer. Falls der Vermieter künftig zur Umsatzsteuer optiert oder umsatzsteuerpflichtig ist, werden die Vertragsparteien auf Verlangen des Vermieters einen Nachtrag zum Mietvertrag abschließen, wonach die Miete zukünftig zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer zahlbar ist. Umsatzsteuerbetrag und Prozentsatz sowie die Steuernummer oder die Umsatzsteuer-ID-Nummer des Vermieters sind im Nachtrag auszuweisen.

Soweit auf den Vermieter § 19 UStG Anwendung findet, verpflichtet sich dieser, gegenüber der zuständigen Finanzbehörde auf eine Umsatzsteuerbefreiung zu verzichten sowie den Nachweis zu erbringen, dass das vermietete Grundstück weder Wohnzwecken noch anderen nichtunternehmerischen Zwecken dient.

(7) Neben der Miete gem. Absatz 1 erhält der Vermieter eine einmalige Vergütung in Höhe von 1.500,- € (i. W. eintausendfünfhundert Euro) netto. Die einmalige Vergütung ist zusammen mit der ersten Miete gem. Absatz 2 zu zahlen.

## **§ 5**

Der Mieter zahlt alle Kosten, die mit seinem Energieverbrauch zusammenhängen, unmittelbar an das Energieversorgungsunternehmen. Sollte eine direkte Abrechnung mit dem EVU nicht möglich sein, so wird der Vermieter die Kosten über Zwischenzähler erfassen und mit dem Mieter abrechnen. Sofern dem Vermieter von Dritten weitere Kosten für die Funkstation entstehen, verpflichtet sich der Mieter zur Kostenübernahme. Hierüber wird eine Nachtragsvereinbarung geschlossen.

## **Energieverbrauch und Nebenkosten**

## **§ 6**

(1) Wenn der Vermieter während der Dauer des Mietverhältnisses den Grundbesitz veräußert, wird er seinen Rechtsnachfolger, der nach Maßgabe des § 566 BGB in das Mietverhältnis eintritt, über den Mietvertrag unterrichten und dem Mieter die Grundstücksveräußerung mitteilen.

## **Verpflichtungen des Vermieters**

(2) Der Vermieter ist ohne schriftliche Zustimmung des Mieters nicht berechtigt, Dritten die Nutzung des in § 2 genannten Flurstückes und Gebäudes zur Errichtung und zum Betrieb einer funktechnischen Anlage zu gestatten. Der Mieter wird die Zustimmung nicht verweigern, sofern der Sende- und Empfangsbetrieb der Funkstation des Mieters durch diese zusätzliche Nutzung nicht beeinträchtigt wird.

(3) Der Vermieter wird, soweit erforderlich, Behörden gegenüber sein Einverständnis zu den erforderlichen Baumaßnahmen erklären und / oder bei Bedarf vom Mieter vorbereitete Anträge stellen sowie gegen ablehnende Entscheidungen fristwährend Rechtsmittel einlegen, soweit dies nicht durch den Mieter selbst geschehen kann. Der Mieter stellt den Vermieter von dadurch bedingten Verpflichtungen frei und erstattet ihm die Kosten der notwendigen Rechtsverfolgung und Interessenwahrnehmung. Der Mieter leistet ggf. entsprechende Kostenvorschüsse.

## **§ 7**

(1) Der Mieter wird die Funkstation nach den jeweils geltenden gesetzlichen Vorschriften, der Standortbescheinigung der BNetzA und anerkannten Regeln der Technik errichten, betreiben und unterhalten und alle erforderlichen behördlichen und sonstigen Genehmigungen einholen.

## **Verpflichtungen des Mieters**

(2) Der Mieter ist verpflichtet, die Antennenanlage entsprechend den gültigen Vorschriften mit Blitzschutzvorrichtungen zu versehen. Der Mieter erstellt in Zusammenarbeit mit der EFAS die Betriebsanweisung für die Turmbesteigung und kennzeichnet die Schutzbereiche. Die Belange von Personen mit aktiven Körperhilfen (z.B. Herzschrittmachern) sind dabei zu berücksichtigen. Bereiche, die gemäß BEMFV in der Standortbescheinigung als „Einwirkungsbereiche für Träger aktiver Körperhilfen“ festgelegt sind, sind zu kennzeichnen/ zu spezifizieren.

Vor Durchführung jeder Baumaßnahme ist jeweils eine Abstimmung des Mieters mit dem Vermieter bezüglich des Zeitpunktes der Arbeiten erforderlich. Bei Arbeiten des Vermieters im Schutzbereich vor den Antennen sind die Sektoren, in denen gearbeitet wird, für den unbedingt erforderlichen Zeitraum außer Betrieb zu nehmen. Die Parteien werden sich frühzeitig vor Beginn der Arbeiten zur Minimierung der Abschaltzeiten abstimmen. Finanzielle Nachteile entstehen dem Vermieter daraus nicht.

(3) Der Mieter verpflichtet sich, soweit erforderlich und technisch möglich, zum Erreichen der Funkstation auf Dachflächen usw. einen Begehungsschutz einzurichten. Für Schäden, die vom Mieter oder seinen Beauftragten insbesondere an der Dachhaut verursacht werden, haftet der Mieter. Notwendige Reparaturen wird der Mieter unverzüglich ausführen.

(4) Der Mieter wird die Funkstation und in Anspruch genommene Gebäudeteile stets in verkehrssicherem Zustand halten. Die Kosten für Reparaturen, Erneuerungen, Schönheitsreparaturen usw. trägt der Mieter, soweit es sich nicht um Reparaturen an Dach und Fach handelt, die üblicherweise vom Vermieter durchzuführen sind.

(5) Der Mieter hat besonders schonend mit Gebäuden und Gegenständen umzugehen, die dem liturgischen Gebrauch dienen.

(6) Durch die Funkstation und im Zusammenhang mit Arbeiten an der Funkstation dürfen kirchliche Veranstaltungen nicht gestört werden. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass Glockenläuten und Turmuhrschlag nicht wegen der Mobilfunkanlagen einzuschränken sind.

## **§ 8**

(1) Dem Mieter ist der Zustand der Mietsache bekannt. Der Vermieter übernimmt keine Haftung dafür, dass das Mietgrundstück und das Gebäude rechtlich und tatsächlich für den Vertragszweck einschließlich Erschließung (Zuwegung, Ver- und Entsorgung) geeignet sind und dass die notwendigen behördlichen Genehmigungen erteilt werden. Er haftet insbesondere nicht für die Bodenbeschaffenheit und die Richtigkeit des angegebenen Flächenmaßes. Der Vermieter ist auch nicht verpflichtet, während der Laufzeit des Mietverhältnisses Bauinstandssetzungsmaßnahmen lediglich im Hinblick auf die Funkstation auf seine Kosten durchzuführen.

## **Haftung des Vermieters**

Im Übrigen werden alle Rechte und Ansprüche wegen Sachmängeln an dem Grundstück hiermit ausgeschlossen. Dies gilt auch für Ansprüche auf Schadensersatz. Hiervon ausgenommen sind Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Vermieter die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters beruhen. Einer Pflichtverletzung des Vermieters steht die

seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Garantien werden nicht abgegeben.

(2) Haftungshöchstgrenze für Schadensereignisse in einem Jahr ist für Sachschäden, soweit nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht, ein Schadensbetrag in Höhe der zweifachen Jahresmiete. Die summenmäßige Haftungsbeschränkung tritt nicht ein, sofern die bestehenden Versicherungen des Vermieters einen darüber hinausgehenden Schaden ersetzen.

## § 9

(1) Der Mieter haftet dem Vermieter für die aus der Errichtung und dem Betrieb der Funkstation herrührenden Schäden nach den gesetzlichen Bestimmungen. Darüber hinaus obliegt dem Mieter für alle aus der Errichtung und dem Betrieb der Funkstation herrührenden Personen- und Sachschäden sowie für alle daraus resultierenden Folgeschäden der Beweis, dass ein schuldhaftes Verhalten des Mieters nicht vorgelegen hat.

## Haftung des Mieters; Versicherungen

Soweit der Mieter nach Satz 1 oder 2 haftet, stellt er den Vermieter von allen gesetzlichen Schadensersatzansprüchen Dritter frei, die gegen den Vermieter im Zusammenhang mit der Funkstation geltend gemacht werden und gemäß einem rechtskräftigen Urteil unter Beteiligung des Mieters (Streitverkündung) oder einem mit Einverständnis vom Mieter abgeschlossenen Vergleich vom Vermieter erfüllt werden müssen.

(2) Der Mieter hat die Mietsache auf seine Kosten für seine Anlagen herzurichten. Dem Mieter obliegt es, auf seine Kosten alle mit der Funkstation verbundenen Risiken, insbesondere auch bezüglich der von ihm eingebrachten Gegenstände ausreichend zu versichern, soweit das Versicherungsunternehmen, bei dem eine Sammelversicherung des Vermieters besteht, ihm nicht schriftlich mitgeteilt hat, dass eine eigene Versicherung des Mieters entbehrlich ist. Der Abschluss einer Gebäudeversicherung obliegt dem Vermieter.

(3) Der Mieter sichert zu, dass durch die Funkstation, insbesondere die Antennen, eine Gesundheitsgefährdung für Personen außerhalb der Schutzbereiche der Antennen nach dem heutigen Stand von Wissenschaft und Technik ausgeschlossen ist. Die Schutzbereiche ergeben sich aus der vor Inbetriebnahme der Funkstation vom Mieter vorzulegenden Bescheinigung der BNetzA.

Für Personen mit Herzschrittmachern ist der Aufenthalt in den der Öffentlichkeit zugänglichen Bereichen nach dem heutigen Stand von Wissenschaft und Technik unbedenklich, soweit diese zugänglichen Bereiche außerhalb des in der Standortbescheinigung als „Einwirkungsbereiche für Träger aktiver Körperhilfen“ festgelegten Bereichs liegen.

Sollte es wider Erwarten nach neuen Erkenntnissen, die als gesicherter Stand der Technik gelten, sich ergeben, dass durch die installierten Antennen eine Gesundheitsgefährdung für Personen besteht, wird der Mieter alle erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um eine Gefährdung auszuschließen. Gelingt ihm dies nicht, wird er die Antennen demontieren. Aus der damit verbundenen Beendigung des Mietvertrages wird keine der Parteien Rechte wegen Nichterfüllung oder sonstige Ansprüche herleiten.

(4) Der Mieter sichert zu, dass durch den Betrieb der Funkstation andere technische Einrichtungen des Vermieters und Dritter (z.B. Glockenläuteanlagen, Kirchturmuhwerk, Beschallungsanlage, Schwerhörigenanlage) nicht beeinträchtigt oder gestört werden, sofern diese nach den einschlägigen technischen Vorschriften (z.B. VDE, EMVG) errichtet bzw. betrieben werden. Sollte es nach Inbetriebnahme der Funkstation zu Störungen anderer vorhandener Anlagen kommen, verpflichten sich Mieter und Vermieter zu einer gemeinsamen Störungsanalyse. Sollte wider Erwarten die Funkstation stören, wird der Mieter alle erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um diese Störung zu beseitigen. Gelingt dies nicht, gilt Absatz 3 Unterabsatz 3 entsprechend.

#### **§ 10**

Für den Fall, dass sich die Feuerversicherungsbeiträge durch die Installierung der Funkstation erhöhen sollten, trägt der Mieter die Mehrkosten.

**Erhöhte  
Feuerversicherung**

#### **§ 11**

(1) Der Mieter darf – soweit nicht in § 17 anders vereinbart - nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters die Nutzungsrechte einem anderen überlassen, insbesondere eine Untervermietung vornehmen. Zur Übertragung der Nutzungsrechte an ein mit dem Mieter gem. § 15 AktG konzernverbundenes Unternehmen ist der Mieter auch ohne Zustimmung des Vermieters berechtigt. Die Übertragung ist dem Vermieter schriftlich anzuzeigen.

**Überlassung von  
Nutzungsrechten;  
Untervermietung**

(2) Auch im Falle der Erteilung einer solchen Zustimmung gemäß Absatz 1 bleiben alle nach diesem Mietvertrag bestehenden Verpflichtungen des Mieters gegenüber dem Vermieter aufrechterhalten.

(3) Der Mieter ist ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters, die zur Rechtswirksamkeit der kirchenaufsichtlichen Genehmigung bedarf, nicht berechtigt, Rechte aus diesem Vertrag einem Dritten (Rechtsnachfolger) zu übertragen (abzutreten). Dies gilt nicht bei Übertragungen auf/ Abtretungen an ein mit dem Mieter konzernverbundenes Unternehmen.

(4) Die Erteilung einer Zustimmung gemäß Absatz 3 setzt insbesondere voraus, dass der Dritte (Rechtsnachfolger) ein für den Vermieter zumutbarer Vertragspartner ist, der Dritte alle Verpflichtungen des Mieters übernimmt, Gewähr für die Erfüllung dieser Verpflichtungen bietet, insbesondere vor Erteilung der Zustimmung das Bestehen ausreichender Versicherungen dem Vermieter schriftlich mit Unterlagen nachweist.

## **§ 12**

(1) Der Vermieter kann das Mietverhältnis vorzeitig kündigen, wenn trotz schriftlicher Mahnung unter Setzung einer angemessenen Nachfrist

### **Vorzeitige Kündigung des Vermieters**

- a) der Mieter mit der Entrichtung der Miete für 2 Jahre länger als 3 Monate nach Fälligkeit im Verzug ist,
- b) der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters Nutzungsrechte einem Dritten überlässt,
- c) der Mieter seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag gemäß § 2 Abs. 3 und 4, § 7 oder § 9 nicht nachkommt,
- d) der Mieter einen vertragswidrigen Gebrauch fortsetzt,
- e) sich aus einer künftigen Rechtsverordnung, technischen Baubestimmung oder aus einer allgemein anerkannten Regel der Technik über den Schutz von Personen bei Einwirkung elektromagnetischer Felder ergibt, dass die z. Zt. angewendeten Grenzwerte (BEMFV und 26. BImSchV in der jeweils gültigen Fassung) weiter herabgesetzt sind und daraus folgt, dass die Antennenanlage nicht mehr den in der gegenwärtig ausgestellten Bescheinigung der BNetzA festgesetzten Schutzabstand beim Betrieb der Sendeanlagen einhält, und wenn der Mieter trotz schriftlicher Mahnung und angemessener Fristsetzung nicht eine neue Standortbescheinigung unter Berücksichtigung der neuen Grenzwerte vorlegt.

(2) Der Vermieter kann fernerhin das Mietverhältnis vorzeitig kündigen, wenn - unabhängig von Absatz 1 e) - Gesundheitsgefährdungen gemäß § 9 Abs. 3 durch die Funkstation bestehen und diese von dem Mieter nicht behoben werden können.

(3) Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis mit einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines Monats zu kündigen, wenn das Gebäude oder Teile des Gebäudes, die der Funkstation dienen, nicht unterhalten werden können und abgebrochen werden müssen und keine andere Anbringung am Gebäude möglich ist.

(4) Darüber hinaus ist der Vermieter mit Genehmigung der Kirchenaufsichtsbehörde berechtigt, das Mietverhältnis aus wichtigem Grund im Sinne des BGB zu kündigen

(5) Die Kündigung muss in allen Fällen schriftlich erfolgen. In diesen Fällen sind Ersatzansprüche des Mieters ausgeschlossen.

(6) Das Kündigungsrecht erlischt in den Fällen der Absätze 1 a) bis d) und 4 sechs Monate nach dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter von dem Vorhandensein der Voraussetzungen Kenntnis erlangt hat, spätestens jedoch nach 2 Jahren.

(7) Der Vermieter wird dem Mieter bereits gezahlte Vorauszahlungen anteilig zurückerstatten.

### **§ 13**

(1) Der Mieter kann das Mietverhältnis mit einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines Monats kündigen, wenn sich herausstellt, dass das Grundstück bzw. die Räumlichkeit für die Errichtung und den Betrieb einer Funkstation technisch ungeeignet ist oder wird bzw. sich in das vorhandene Funknetz des Mieters nicht einbinden lässt.

### **Vorzeitige Kündigung des Mieters**

(2) Der Mieter kann das Mietverhältnis mit einer Frist von 3 Monaten zum Monatsende kündigen, wenn eine behördliche Genehmigung, die für die Errichtung und den Betrieb der Funkstation erforderlich ist, nicht erteilt wird oder die Lizenz bzw. die erforderlichen Frequenznutzungsrechte zum Betrieb des Mobilfunknetzes enden oder widerrufen werden. Der Mieter ist nicht verpflichtet, bei Versagung einer Genehmigung ein Rechtsbehelfsverfahren durchzuführen.

(3) Wenn der Vermieter das Gebäude, auf dem er die Dachflächen an den Mieter vermietet hat, baulich verändern will, oder sonstige Instandsetzungs- bzw. Reparaturmaßnahmen am Grundstück vornimmt, durch die der Sende- und Empfangsbetrieb der Funkstation eingeschränkt werden könnte, wird er den Mieter frühzeitig über die Art und den konkreten Umfang der geplanten Maßnahme unterrichten

Sollte die geplante Maßnahme eine Verlegung der Funkstation zwingend erfordern, werden die Parteien für die Dauer der Arbeiten einen geeigneten Ersatzstandort für die Funkstation bestimmen. Notfalls werden die Parteien eine Übergangsregelung treffen (z.B. die Errichtung einer mobilen Funkstation). Dabei übernimmt der Vermieter keine Gewähr für die technische Eignung des alternativen Standortes.

Der Mieter kann das Mietverhältnis mit einer Frist von 3 Monaten zum Monatsende kündigen, wenn der Betrieb der Funkstation infolge der Durchführung von Reparatur- und Instandsetzungsmaßnahmen des Vermieters am / im Gebäude dauerhaft beeinträchtigt ist oder wird.

(4) Der Mieter kann ferner das Mietverhältnis vorzeitig frühestens zum Ablauf des fünften Vertragsjahres und danach jederzeit mit einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines Vertragsjahres kündigen, sofern die Funkstation von ihm nicht mehr benötigt wird.

(5) Der Mieter ist berechtigt, das Mietverhältnis zum Ende eines Kalenderjahres zu kündigen, wenn eine Gesundheitsgefährdung durch die Funkstation auf dem Mietgrundstück eintritt und er diese Gefährdung nicht beheben kann. Gleiches gilt, wenn der Mieter Störungen gem. § 9 Abs. 4 nicht beseitigen kann.

(6) Der Mieter ist berechtigt, das Mietverhältnis aus wichtigem Grund im Sinne des BGB zu kündigen.

(7) Die gezahlte Jahresvergütung ist dem Mieter anteilig zu erstatten.

(8) Die Kündigung muss in allen Fällen schriftlich ausgesprochen werden.

#### **§ 14**

(1) Endet das Mietverhältnis (Zeitablauf, vorzeitige vertragliche Beendigung, Kündigung usw.), so ist der Mieter verpflichtet, auf seine Kosten die Funkstation, die Verbindungseinrichtungen und alle dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen einschl. der Fundamente und Leitungen, die nur der Funkstation dienen - also alle Mobilfunkanlagen - abzubauen und zu entfernen. Der Mieter hat den ursprünglichen bzw. einen baulich und wertmäßig vergleichbaren Zustand wiederherzustellen.

**Rückgabe des Mietgrundstückes**

(2) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter keinen Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen.

#### **§ 15**

(1) Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen des Mietgrundstückes verjähren in 6 Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses.

**Verjährung**

(2) Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in welchem der Vermieter die Sache zurückerhält.

#### **§ 16**

Über den Zustand der Mietsache bei Beginn des Mietverhältnisses und bei Beendigung des Mietverhältnisses nach Abbau der Funkstation des Mieters werden schriftliche Protokolle vom Mieter erstellt. Die Protokolle bedürfen der Gegenzeichnung des Vermieters.

**Zustand der Mietsache bei Beginn und Ende des Vertragsverhältnisses**

#### **§ 17**

(1) Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.

**Zusätzliche Vereinbarungen**

(2) Zusätzlich vereinbaren die Parteien folgendes:

.....



### **§ 18**

Erfüllungsort und Gerichtsstand sind der Sitz des Vermieters.

**Erfüllungsort und  
Gerichtsstand**

### **§ 19**

Die Nichtigkeit einer einzelnen Bestimmung dieses Vertrages hat nicht die Nichtigkeit des gesamten Vertrages zur Folge. Jede Vertragspartei verpflichtet sich, auf Verlangen der anderen Vertragspartei nichtige Bestimmungen entsprechend dem von den Vertragsparteien Gewollten durch eine rechtlich einwandfreie Form zu ersetzen.

**Neufassung vertraglicher  
Bestimmungen**

### **§ 20**

Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist vor Vertragsabschluss die Genehmigung bzw. ein Negativattest der zuständigen Denkmalbehörde einzuholen.

**Genehmigung der  
Denkmalbehörde**

### **§ 21**

Der Vertrag und die Änderungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der kirchenaufsichtlichen Genehmigung. Diese wird vom Vermieter beantragt. Die kirchenaufsichtliche Genehmigung ist Bestandteil des Vertrages.

**Kirchenaufsichtliche  
Genehmigung**

### **§ 22**

(1) Dieser Vertrag wird dreifach ausgefertigt. Je eine Ausfertigung erhalten der Vermieter, der Mieter und die kirchliche Aufsichtsbehörde.

**Ausfertigung;  
Kosten**

(2) Der Mieter trägt die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung.

#### Anlagen:

Antennendaten  
Entwurfsplanung  
Fotomontage  
Standortbescheinigung

Nachträglich: (bedarf nicht der kirchenaufsichtlichen Genehmigung):  
Grundwerkplan

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

Ev. Kirchen-/Kapellengemeinde  
Der Kirchen-/Kapellenvorstand

.....

.....  
(Vorsitzender)

.....  
(Mieter)

.....  
(Kirchen-/Kapellenvorsteher)

(Siegel)

**Genehmigt:**

Ort: .....

Datum:.....

Kirchliche Aufsichtsbehörde

(Siegel)