

Fachinformationen Zivilrecht, Mittwoch, 1. September 2021

Mustermietvertrag mit einem Netzbetreiber über Entgelte bei der Errichtung von Funkfeststationen

Der Deutsche Städte- und Gemeindebund hat dem Hessischen Städte- und Gemeindebund auf Bitte des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur einen Mustermietvertrag mit einem Netzbetreiber über Entgelte bei der Errichtung von Funkfeststationen aus der EU-Konnektivitäts-Toolbox weitergeleitet. Der Mustermietvertrag enthält die wesentlichen vertraglichen Regelungen für die Errichtung und den Betrieb von Funkfeststationen. Aus Sicht der Geschäftsstelle wäre es allerdings sinnvoll folgende Regelungen ergänzend bzw. geändert zu treffen:

§ 12 Haftung/Verkehrssicherung/Versicherung:

Hier sollte ergänzend geregelt werden, dass die Mietpartei (d. h. also der Betreiber) verpflichtet ist, eine Betriebshaftpflichtversicherung mit ausreichendem Deckungsschutz abzuschließen, der auch evtl. Freistellungsansprüche mitabdeckt. Den Versicherungsschutz hat er vor Vertragsschluss und während der Dauer des Vertrages auf Anforderung nachzuweisen.

§ 13 Beendigung des Mietverhältnisses, Abbau:

Hier empfehlen wir dringend eine Frist für den Rückbau bei Beendigung des Mietverhältnisses zu regeln. Eine Frist von 6 Monaten wäre nach diesseitiger Sicht empfehlenswert. Außerdem sollte geregelt werden, dass ein „Ersatzvornahmerecht“ des Vermieters (der Gemeinde) besteht, wenn der Betreiber seiner Verpflichtung zum Rückbau nicht innerhalb dieser Frist nachkommt.

Darüber hinaus fehlt eine Bürgschaftsregelung für den Rückbau. Sofern der Rückbau durch den Betreiber nicht erfolgt, hätte die Gemeinde die Sicherheit, die erforderlichen Geldmittel zur Verfügung zu haben. Folgende Regelung wäre denkbar:

„Die Mietpartei ist verpflichtet dem Vermieter zur Absicherung der Rückbauverpflichtung zum Beginn der Mietzeit eine unwiderrufliche, selbstschuldnerische Bankbürgschaft unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage, der Aufrechenbarkeit, der Anfechtbarkeit und das Recht des Bürgen zur Hinterlegung in Höhe von ... Euro zur Verfügung zu stellen.“

§ 15 Untervermietung/Übertragung auf Dritte/Betreten des Vertragsobjektes:

Soweit geregelt ist, dass ein Untermietzuschlag für die Überlassung/Untervermietung nicht erhoben wird, ist dies nicht akzeptabel. Hier sollte eine Regelung zu Gunsten der Gemeinden getroffen werden, dass eine Beteiligung an der Untermiete weitergeleitet wird. Aus unserer Beratungspraxis ist uns bekannt, dass hier teilweise ein Betrag von 50 % des Untermietzinses an die Vermieterin gezahlt wird.

Sonstiges:

Im Vertrag befindet sich keine Regelung über die Rechtsnachfolge auf der Mieterseite. Hier müsste eine Regelung getroffen werden, dass eine solche Rechtsnachfolge der schriftlichen Zustimmung der Gemeinde bedarf.

Den Mustermietvertrag haben wir im Intranet des Hessischen Städte- und Gemeindebundes unter der Rubrik „Vertragsmuster“ eingestellt. Darüber hinaus befindet sich dieser Eildienst in den „Fachinformationen“ „Zivilrecht“ des Hessischen Städte- und Gemeindebundes im Internet.

Ergänzend verweisen wir auf den Muster-Mietvertrag zum Betrieb einer Mobil- oder Datenfunkanlage des Landes Hessen, abgedruckt im Staatsanzeiger für das Land Hessen (Stanz. 2009 S. 582 f.). Den Mustermietvertrag des

Landes Hessen haben wir ebenfalls unter der Rubrik „Vertragsmuster“ eingestellt.

Mit der Bitte um Beachtung.

Anlagen:

[Mustermietvertrag Netzbetreiber BlmA](#)

[Auszug Staatsanzeiger](#)