

Mobilfunk: Standorte vermieten

Derzeit suchen Mobilfunkbetreiber vielfach nach neuen Standorten. Bevor Sie aber einen Vertrag unterschreiben, sollten Sie die Miete und sonstige Bedingungen gut verhandeln.

UNSER AUTOR

Rechtsanwalt Hubertus Schmitte vom Westfälisch-Lippischen Landwirtschaftsverband in Münster.

Mobilfunkstandorte sind aktuell gefragt. Denn bis Ende 2020 müssen die Netzbetreiber bestimmte Ausbauziele erreichen (siehe Infokasten). Gesucht werden freie Flächen für Masten sowie Gebäude u.ä. als Antennenstandorte. Standortbetreiber mieten solche Standorte neu an oder verlängern die Verträge für schon bestehende Standorte. Dabei sind die Betreiber auf freiwillige Vereinbarungen mit den Grundeigentümern angewiesen. Denn sie haben kein Enteignungsrecht.

Standardverträge sollten Sie deshalb nicht einfach unterschreiben. Nutzen Sie stattdessen bei Neu- und Verlängerungsverträgen die vorhandenen Verhandlungsspielräume bei Mietpreis und weiteren wichtigen Details des Vertrages. Wir zeigen, worauf es dabei im Einzelnen ankommt.

BESSER KÜRZERE LAUFZEIT

- Der Lageplan muss die Fläche mit genauer Größe, Abstandsflächen, Zuwegung und der durch den Mieter zu tragenden Energieversorgung darstellen.
- Der Mieter verpflichtet sich, die Baugenehmigung zu beschaffen, als Grundeigentümer übernehmen Sie die Eintragung der Dienstbarkeit ins Grundbuch.
- Als Vermieter sollten Sie keine Gewähr für die Eignung und Beschaffenheit des Grundstücks übernehmen.
- Als Vertragslaufzeit sollten Sie zehn, höchstens 15 Jahre vereinbaren.
- Eine einseitige Verlängerungsoption für den Mobilfunkanbieter, sollten Sie nicht akzeptieren, diese würde Sie praktisch bis zu 30 Jahre binden. Besser sollten Sie bei Vertragssende neu über

eine Verlängerung verhandeln oder eine Verlängerungsoption mit unbestimmter Laufzeit aber zweijähriger Kündigungsfrist vereinbaren.

- Für die Zeit zwischen Unterzeichnung des Vertrages und Baubeginn sollten Sie als Vermieter eine monatliche Entschädigung von z.B. 100 € aushandeln. Halten Sie sich außerdem die Möglichkeit offen z.B. nach zwei Jahren fristlos kündigen zu können, falls bis dahin kein Baubeginn erfolgt ist. Und falls das Projekt doch nicht realisiert wird, sollte der Mieter nicht fristlos, sondern nur mit einer Frist von z.B. zwölf Monaten kündigen können.

- Wenn ein Vertrag vorsieht, dass Sie z.B. alle baulichen Maßnahmen im Umkreis von 500 m mit dem Mieter abstimmen müssen, sollten Sie gerade bei langen Laufzeiten abwägen, ob Sie sich angesichts Ihrer betrieblichen Entwicklung darauf einlassen können. Alternativ könnten Sie evtl. vereinbaren, dass Sie z.B. bis zu 15 Meter hohe Gebäude ohne Abstimmung bauen können.

- Verpflichten Sie den Mieter, die Mobilfunkanlage verkehrssicher zu halten, die Kosten für Reparaturen, Erneuerungen, Pflege und Einfriedung zu über-

SCHNELL GELESEN

Standardverträge sollten Sie auf keinen Fall ungesehen unterschreiben.

Schlechte Konditionen sollten Sie weder bei Neu- noch bei Verlängerungsverträgen hinnehmen.

Viele Bedingungen wie Laufzeit, Haftungsfragen, Rückbau, Sicherungen und die Miethöhe sind verhandelbar.

3000 € Jahresmiete für einen Standort ist vielfach drin.



Silos und hohe Gebäude sind gefragte Standorte, aber auch freie Flächen.

Foto: Heil

nehmen sowie dafür zu sorgen, dass angrenzende Flächen und Gebäude keinen Schaden nehmen.

- Vereinbaren Sie, dass der Mieter bei Vertragsende die Anlage auf seine Kosten vollständig zurückbaut, die Dienstbarkeiten löscht und die Fläche in einen Zustand versetzt, der eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung ermöglicht.

- Sie sollten sich den Rückbau absichern lassen. Infrage kommt eine Bankbürgschaft oder evtl. eine Haftungserklärung des Funknetzbetreibers z.B. von der Telekom oder der Vodafone.

MIETE GUT VERHANDELN

- Der Mieter sollte eine verschuldensunabhängige Haftung für alle Personen- und Sachschäden übernehmen, die bei Errichtung, Betrieb und Abbau der Anlage entstehen, möglichst einschließlich evtl. Folgeschäden. Auf eine Regelung, nach der Mieter und Vermieter nur nach den gesetzlichen Regeln haften, sollten Sie sich nicht einlassen.

- Dabei sollte der Mieter auch ausnahmslos für Verschulden von Subunternehmern des Mobilfunkbetreibers einstehen. Achten Sie deshalb darauf, dass der Mieter sich nicht auf § 831 Abs. 1 Satz 2 BGB berufen kann.

- Als Vermieter sollten Sie nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit haften und von Schadensersatzansprüchen Dritter freigestellt sein. Für Sende- und Empfangsstörungen durch landwirtschaftliche Emissionen sollten Sie nicht haftbar gemacht werden können.

- Der Mieter sollte sich verpflichten, über die gesamte Laufzeit eine Betriebshaftpflichtversicherung mit ausreichenden

der Deckungssumme von mindestens 3 Mio € abzuschließen und über die Vertragslaufzeit zu unterhalten.

- Die Miete für einen Standort ist Verhandlungssache. Was dabei drin ist, lässt sich oft nur schwer abschätzen. Eine Jahresmiete von 3 000 € netto, also 250 € pro Monat können Grundeigentümer aber in aller Regel durchsetzen. An interessanten Standorten mit hoher Bevölkerungsdichte und/oder viel Verkehr können Sie meist deutlich höhere Mieten verlangen.

- Legen Sie fest, dass der Betreiber Sie informieren muss, wenn er den Standort an andere Netzbetreiber zur Mitnutzung untervermietet. Vereinbaren Sie, dass Sie für jede Mitnutzung zusätzlich z.B. je 50 % der anfänglichen Miete bekommen. Oder Sie können für jeden neuen Mieter eine Erhöhung der Jahresmiete um einen bestimmten Betrag von z.B. 1 000 € ansetzen.

- Vereinbaren Sie, dass der Mieter die Nutzungsvergütung an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex anpassen muss, z.B. jeweils bei einer Abweichung des Verbraucherpreisindex von 5 % (oder 10 %) zum Jahr des Vertragsabschlusses bzw. zur letzten Anpassung.

AUF DIE KOSTEN ACHTEN

- Prüfen Sie, inwieweit sich durch die Anlage Ihre öffentlichen Abgaben erhöhen und ob dies in der Miete ausreichend berücksichtigt ist.

- Sollte die Anlage Ihre Kosten für die Gebäude- bzw. Feuerversicherung erhöhen, trägt der Mieter die Kosten.

- Persönliche Aufwendungen, die Ihnen im Zusammenhang mit dem Vertrag entstehen, sollte der Mieter pau-

schal mit z.B. 250 € abgelten, zusätzlich die u.U. entstehenden Kosten für eine Rechtsberatung.

- Der Mieter trägt alle Kosten im Zusammenhang mit der Dienstbarkeits-eintragung ins Grundbuch

- Der Mieter reguliert Flur-, Aufwuchs- und Folgeschäden, z.B. nach den Richtlinien der Landwirtschaftskammer.

- Vereinbaren Sie für die Wegenutzung ein Entgelt von z.B. 50 Cent/m²/Jahr.

Übrigens: Wenn der geplante Mobilfunkstandort verpachtet ist, müssen Sie oder der Anlagenbetreiber den Pächter informieren und dessen Zustimmung einholen. Stimmt der Pächter zu, muss der Anlagenbetreiber ihm eine Entschädigung für die Ertragsverluste und Bewirtschaftungerschwernisse zahlen. ▶

© anne.schulzevohren@topagrar.com

AUSBAU MOBILFUNK

Betreiber unter Druck

Bis Ende 2020 sollen die Mobilfunkbetreiber 98 % der deutschen Bevölkerung mit LTE-Funk, dem Mobilfunk der 4. Generation (4G), versorgt haben. Bislang haben die Betreiber – Deutsche Telekom, Vodafone und Telefonica – diese Versorgungsaufgaben noch nicht vollständig erfüllt. Lücken gibt es noch in einzelnen Regionen, an verschiedenen Bahn- und Autobahnstrecken sowie an verkehrsreichen Bundesstraßen. Hinzu kommt, dass für das steigende Datenvolumen immer höhere Kapazitäten notwendig werden.

Die Betreiber stehen deshalb unter Druck, weitere Mobilfunkstandorte zu bauen bzw. bestehende Standorte auszubauen, die dann teilweise auch als Grundlage für das zukünftige 5G-Netz dienen sollen. So plant die Telekom im Jahr 2020 den Bau von bis zu 2 000 neuen Standorten und an über 10 000 Standorten eine Erweiterung der Kapazitäten. Vodafone beabsichtigt bis zum 31. März 2021 den Bau von 6 000 weiteren Standorten.

Die Anmietung der Standorte einschließlich der Vertragsverhandlungen übernehmen verschiedene Dienstleister bzw. Vermittler im Auftrag der Netzbetreiber. Das sind große Firmen, wie die Deutsche Funkturm GmbH als Tochtergesellschaft der Telekom oder die MD7 als international tätige Vermittlungsfirma, aber vielfach auch kleinere, regionale Vermittlungsfirmen.

CHECKLISTE

Die wichtigsten Punkte verhandeln

- Vertragsdauer, Verlängerungsoption
- Die Zeit zwischen Vertragsunterzeichnung und Baubeginn
- Kündigungsmöglichkeit für Vermieter und Mieter
- Gewähr für Eignung und Beschaffenheit der Fläche
- Verantwortlichkeit für die Verkehrssicherheit der Anlage
- Regelungen nach Vertragsende, z. B. zum Rückbau
- Haftungsregeln für Schäden an der Anlage (einschließlich Folgeschäden)
- Miete bzw. Entschädigung (einschließlich Untervermietung), Kostenübernahme

REPORTAGE

„Verhandlungen haben sich gelohnt“

Hans Thiedemann bekommt eine höhere Miete sowie bessere Bedingungen z. B. für die Überwegung und bei Bodenschäden.

Angesichts des schlechten Handyempfangs in unserer Gemeinde kam das Angebot der Deutschen Telekom, auf meiner Fläche einen Mobilfunkmast zu bauen, gerade recht, erzählt Hans Thiedemann aus Haßmoor in Schleswig-Holstein. „Als ich dann aber den Vertragsentwurf sah, hatte ich doch Bedenken“, erinnert sich der Nebenerwerbslandwirt an das erste Angebot der Telekom aus dem Frühjahr letzten Jahres.

Dabei ging es ihm nicht in erster Linie um die Miete für den Mobilfunkmast, sondern v.a. auch um die Vertragsbedingungen. „So sollte ich z.B. Tag und Nacht die Überwegung von

Hof und Privatweg zu der hinter meinem Hof liegenden Fläche sichern. Das ist in der Praxis einfach nicht machbar, erklärt der Nebenerwerbslandwirt. „Außerdem fehlten z.B. Regelungen zu möglichen Bodenschäden und Vernässungen der Fläche durch die Bauarbeiten“, berichtet Thiedemann. In dieser Form wollte er den Vertrag deshalb auf keinen Fall unterschreiben und war unsicher, wie er vorgehen soll.

Hans Thiedemann schaltete deshalb die auf Verhandlungen mit Mobilfunkbetreibern und -vermittlern spezialisierte Firma Vorblick ein, auf die er durch ein Zeitungsinserat gestoßen war. Nach einem Vorgespräch beauftragte er



Fotos: Privat

△ Auch für die Zeit bis zum Baubeginn bekommt Thiedemann eine Entschädigung.

den Geschäftsführer Raymond Rieke, in seinem Namen mit der Deutschen Telekom zu verhandeln.

Dafür verpflichtete Thiedemann sich, die Firma Vorblick bei Erfolg an den Einnahmen, die Vorblick über das bestehende Angebot der Telekom hinaus verhandelt, mit einem bestimmten Prozentsatz zu beteiligen. „Ein faires Angebot“, findet Hans Thiedemann.

Im Ergebnis habe er nun einen Vertrag mit den passenden Bedingungen und aufgrund der nun höheren Miete auch nach Abzug der Provision für Vorblick deutlich mehr Geld in der Kasse.

REPORTAGE

„Nachfolge-Vertrag war indiskutabel“

Anna Spießberger ärgerte sich über die niedrigere Miete und wollte die Verhandlungen abbrechen.



△ Die Antenne steht auf einem ehemaligen Stall, dem höchsten Gebäude im Dorf.

Für die auf dem früheren Stall schon vorhandene Mobilfunkantenne bekam ich im letzten Jahr ein Verlängerungsangebot – zu einer viel niedrigeren Miete als bis dahin!“, empört sich Anna Spießberger, Eigentümerin einer ehemaligen Hofstelle im Ulmer Stadtteil Lehr.

Im Jahr 2001 hatte ihr Ehemann einen Vertrag mit Vodafone geschlossen und die Mobilfunkstation bauen lassen. „Auf das höchste Gebäude im Dorf, offensichtlich ein guter Standort“, so Spießberger. Nach dem Tod ihres Mannes übernahm Anna Spießberger den Vertrag. Kurze Zeit später übernahm der Mobilfunkdienstleister MD7 die Vertragsangelegenheiten für Vodafone.

„Immer wieder bekam ich komplizierte Schreiben, teils zur Unterschrift, und erreichte wirklich niemanden, der

mir die Inhalte mal erklären konnte“, erzählt Anna Spießberger.

Als MD7 ihr dann das neue Vertragsangebot mit deutlich schlechteren Konditionen vorlegte, war die Eigentümerin kurz davor, den Vertrag auslaufen zu lassen. „Ich fühlte mich einfach schlecht behandelt“, so Spießberger. Deshalb hat sie, so wie auch Hans Thiedemann, Raymond Rieke, den Geschäftsführer der Firma Vorblick, mit den Vertragsverhandlungen beauftragt (s.o.). „Nun bekomme ich fast 200 €/Monat mehr als zunächst angeboten und auch abzüglich der Provision für Vorblick deutlich mehr als bislang“, freut sich Anna Spießberger. Außerdem läuft der Vertrag jetzt nurmehr über zehn Jahre und die Mitnutzung durch Dritte ist nur noch in Absprache mit der Eigentümerin und gegen Vergütung möglich.

REPORTAGE

„Ich bekam gleich zwei Angebote“

Durch hartnäckiges Verhandeln mit zwei Anbietern hat Frank Kirchhoff Verbesserungen z. B. bei der Vertragsdauer, Haftungsfragen und Rückbaubedingungen erreichen können.

Der Mobilfunkmast steht schon seit den 1990er Jahren auf meiner Fläche“, berichtet Grundeigentümer Frank Kirchhoff aus dem sauerländischen Werdohl. „Umso erstaunlicher war es, dass mir im Frühjahr 2019, noch weit vor Ablauf des Vertrages, gleich zwei von Vodafone bevollmächtigte Vermittler einen neuen Vertrag bzw. eine Vertragsergänzung anboten“, wundert sich Kirchhoff noch heute. Und beide hätten nichts voneinander gewusst.

Allerdings handelte es sich bei beiden Angeboten um Standardverträge mit deutlich schlechteren Konditio-

nen als bislang, erzählt Kirchhoff. „Die Vermittler meinten tatsächlich, ich würde einen solchen Vertrag einfach unterschreiben“, so der Grundeigentümer.

So blieb ihm nichts anderes übrig, als sich gute Regelungen z. B. zu Vertragsdauer, Haftung, Rückbau, Untervermietung und auch zum Mietpreis neu zu erkämpfen. Dabei verhandelte Frank Kirchhoff mit beiden Vermittlern, zunächst ohne dass diese voneinander wussten.

„Interessant war“, so Kirchhoff, „dass die Vermittler die einzelnen Punkte ganz unterschiedlich verhandelten“. Schon daran zeige sich, dass es einiges an Verhandlungsspielraum gebe.

EIN JAHR VERHANDELT

Insgesamt hat Kirchhoff etwa ein Jahr verhandelt, auch mithilfe von Rechtsanwalt Hubertus Schmitte vom Westfälisch-Lippischen Landwirtschaftsverband. Dabei konnte Kirchhoff am Ende mit einem der beiden Vermittler einen Untervermietungszuschlag, eine verschuldensunabhängige Haftung des Mobilfunkbetreibers, die Anpassung des Mietpreises an den Verbraucherpreisindex, eine Vertragsdauer von zehn Jahren und eine Rückbauverpflichtung mit Bürgschaft von Vodafone erreichen. „Am schwierigsten zu verhandeln war“, berichtet Kirchhoff, „die Haftung des Mieters für Subunternehmer des Mobilfunkbetreibers“.

„Anderen Grundeigentümern kann ich nur raten, den ersten Vertragsentwurf genau anzuschauen und die kritischen Punkte mit Ausdauer zu verhandeln“, empfiehlt Kirchhoff. Keinesfalls sollten sie sich mit einer leichten Mietpreiserhöhung abspeisen lassen. Verbesserungen bei den Vertragsbedingungen seien mindestens genauso wichtig.



△ Mit Geschick konnte Frank Kirchhoff die Verhandlungsspielräume nutzen.

WELTWEIT EINER DER FÜHRENDEN BERATER FÜR TRANSAKTIONEN IM LAND- UND FORSTBEREICH

- › Für unsere Kunden suchen wir Ackerflächen und landwirtschaftliche Betriebe zum Kauf, auch Rückpacht möglich
- › Wir haben einzigartigen Zugang zu internationalen, seriösen Investoren, insbesondere über das weltweite Netzwerk von Colliers
- › Unser Team besteht aus erfahrenen Land- und Forstwirten. Wir sind Praktiker, die die Interessen unserer Kunden verstehen
- › Colliers International ist einer der führenden Immobilienberater weltweit mit rund 18 000 Experten in 68 Ländern und besonderer Expertise im Bereich Land und Forst



ACKERFLÄCHE BRANDENBURG

130 ha arrondierte Ackerfläche mit Rückpacht



GRÜNLAND SCHLESWIG-HOLSTEIN

90 ha Dauergrünland mit Waldanteilen



ACKERFLÄCHEN RUMÄNIEN/BANAT

900 ha voll verpachtete Schwarzerdeböden

SPRECHEN SIE MIT UNS PERSÖNLICH

Eckbrecht v. Grono

eckbrecht.vongrono@colliers.com

+49 40 328701-185

Nils v. Schmidt

nils.vonschmidt@colliers.com

+49 40 328701-184

Colliers International Deutschland GmbH

Burchardstraße 17

20095 Hamburg

T +49 40 328701-0

F +49 40 328701-199

www.colliers.de



Land & Forst