

Tagesordnungspunkt  
Öffentlich   
Nicht öffentlich

Sitzungsvorlage Nr.....

**Beratung und Beschlussfassung im**

- Hauptausschuss  
 Tourismus- und Sportausschuss  
 Stadtrat

**TOP:** Beschlussfassung über einen Freiflächenmietvertrag für die Errichtung eines Mobilfunkmastes auf dem Grundstück Flurstück 934/5 Oberwiesenthal

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat der Stadt Kurort Oberwiesenthal beschließt in seiner Sitzung am 19.08.2025 den Abschluss eines Freiflächenmietvertrages mit der Phoenix Tower Germany GmbH mit Sitz in Berlin mit dem Zweck zur Errichtung eines Mobilfunkmastes auf dem Grundstück Flurstück 934/5 Gemarkung Oberwiesenthal vorbehaltlich eines Baugenehmigungsverfahrens. Der Bürgermeister wird beauftragt, auf der Grundlage des Vertragsentwurfs, der als Anlage Bestandteil der Beschlussfassung ist, den Vertrag abzuschließen.

Kurort Oberwiesenthal, den 01.08.2025

gez. Benedict  
Bürgermeister

Beschlossen am .....im

- Hauptausschuss  
 Tourismus- und Sportausschuss  
 Stadtrat

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen .....  
Nein-Stimmen .....  
Stimmenthaltungen .....

### **Sachverhalt:**

Eine flächendeckende Mobilfunknetzabdeckung ist ein erklärtes Ziel in Deutschland und für die Standortentwicklung von enormer Bedeutung. Lt. Bundesnetzagentur sind aktuell 97,53% der Fläche Deutschlands mit 4G (LTE) und 92,5% mit 5G versorgt. Die Bundesnetzagentur hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2030 eine flächendeckende Versorgung mit dem modernsten Mobilfunkstandard zu erreichen.

In Oberwiesenthal ist ein weiterer Standort in der Nähe des Fichtelbergs geplant und notwendig. Die Standortplanung eines Mobilfunkmastes auf einem Grundstück des Sachsenforstes angrenzend an die Wetterwarte wurde aufgrund der Inaussichtstellung eines anderen Grundstückes zurückgezogen. Der Hauptausschuss hatte sich gegen den Standort an der Wetterwarte ausgesprochen und dem Vorhaben kein Einvernehmen erteilt.

Alternative Grundstücke im Suchbereich des Fichtelbergs sind rar. Naturschutzrechtliche Belange wie das Europäische Vogelschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet Fichtelberg, Naturschutzgebiet Fichtelberg, Naturpark Erzgebirge/ Vogtland u. a. sind bei der Standortwahl zu berücksichtigen. Das Vorhaben ist genehmigungspflichtig und es ist durch die Genehmigungsbehörde im Verfahren zu prüfen, ob dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

Das Grundstück Flurstück 934/5 steht zur Disposition. Naturschutzrechtliche Hinderungsgründe sind an diesem Standort nicht gegeben bzw. zu vernachlässigen. Eine Bauvoranfrage bzw. ein Baugenehmigungsverfahren wurden bisher nicht eingeleitet. Der Stadtrat soll vorab einer Stellungnahme der Gemeinde im Baugenehmigungsverfahren über die Freigabe des städtischen Grundstückes angrenzend an den Parkplatz P 13 für dieses Vorhaben entscheiden.

Es ist lt. dem beigefügten Freiflächenmietvertragsentwurf mit Lageplan geplant, auf einer Fläche von ca. 400 m<sup>2</sup> einen freistehenden Funkmast bis zu einer Höhe von 53 m im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten, zu ändern, zu erneuern und auszutauschen. Die Vertragslaufzeit beträgt vorerst mindestens 30 Jahre.

Mit der Unterzeichnung des Vertrages verpflichtet sich die Stadt nach § 2, Pkt. 2.10 u. a.: „Der **VERMIETER** wird, soweit erforderlich, gegenüber Dritten, insbesondere Behörden und öffentlichen Stellen, sein Einverständnis zu den durchzuführenden Maßnahmen erklären.“ Die Stellungnahme der Gemeinde im Baugenehmigungsverfahren kann demnach nicht anderslautend entschieden werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

- Einnahmen: 3,5 TEUR/ Jahr x 30 Jahre = 105.000 EUR (zzgl. Wertsicherung)**
- Gesamtkosten**
- Keine haushaltmäßige Berührung**
- Mittel stehen zur Verfügung
- Mittel stehen nicht zur Verfügung

### **Bemerkungen:**

gez. Görlach  
Kämmerin

## Freiflächenmietvertrag

zwischen

Stadt Kurort Oberwiesenthal Vorname-Name / Firma  
Markt 8 Adresse  
09484 Kurort Oberwiesenthal PLZ-Ort

stadt@oberwiesenthal.de E-Mail-Adresse

vertreten durch den Bürgermeister Herr Jens Benedict Vertretungsberechtigter bitte lö-  
schen, wenn Eigentümer Privatperson

Registerdaten (wenn vorhanden bitte löschen, wenn Eigentümer Privatperson

- nachstehend „VERMIETER“ oder „EIGENTÜMER“ genannt -

und

**Phoenix Tower Germany GmbH**  
EUREF-Campus 24  
10829 Berlin

kontakt@phoenixintl.com

vertreten durch einen der folgenden alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer

Thomas Schoon, Raafat Dabboura

Register: Amtsgericht Charlottenburg HRB 226 493 B

- nachstehend „PTI“ oder „DIENSTBARKEITSBERECHTIGTER“ genannt –

- nachstehend gemeinsam „die VERTRAGSPARTEIEN“ genannt –

### PRÄAMBEL

Phoenix Tower Germany GmbH ist ein unabhängiger Anbieter und Verwalter von Mastinfrastrukturen (Hochspannungs-, Licht-, Mobilfunkmasten u.a.) und beabsichtigt, auf dem in § 2 bezeichneten Grundstück als Hauptnutzungszweck einen Funkmast zum Betrieb und zur Unterhaltung von Funkanlagen mit Anschluss an das öffentliche/private Versorgungsnetz, einschließlich der Gestattung der Mitnutzung durch Dritte, zu errichten.

HINWEIS: (Textfeld bitte vor Übergabe an den Eigentümer löschen.)

Site-ID wird vom Vertragsmanagement ergänzt

Gelb hinterlegte Vertragspassagen bitte ausfüllen oder ggf. anpassen und wieder entfärben.

Grau hinterlegter Texte sind Informationen. Bitte vor Übergabe an den Eigentümer löschen.

Formatiert: Deutsch (Deutschland)

## § 1 DEFINITIONEN

Der **Funkmast** setzt sich aus einem Fundament und dem darauf errichteten Antennentragturm zusammen. Das Fundament wird nach statischen Berechnungen gemäß den Anforderungen der regulären Windlastzone sowie den örtlichen Baugrundverhältnissen dimensioniert. Der **Funkmast** einschließlich Plattformen wird entsprechend den funktechnischen und statischen Anforderungen konstruiert und bei Bedarf ertüchtigt oder ausgetauscht. Er ist gegen unbefugtes Besteigen gesichert. An oder auf dem **Funkmast** werden bei Bedarf Plattformen, Antennenträger und Halterungen (z.B. Schellen, Ausleger oder Antennentragrohre) zur Aufnahme der Antennenanlage und der Systemtechnikmodule befestigt.

Eine **Funkanlage** ist die Einrichtung zur Übertragung von Funksignalen. Sie umfasst zudem die erforderliche technische Ausrüstung, um diese Signale über Richtfunk oder Kabel an andere Telekommunikationseinrichtungen zu übertragen. Sie übernimmt auch andere Funktionen innerhalb der Telekommunikationsnetze, etwa Steuerungsfunktionen.

Eine **Funkanlage** besteht insbesondere aus der Systemtechnik, der Antennenanlage, den Antennenträgern, den Verbindungs- sowie Blitzschutzeinrichtungen.

Die **Systemtechnik** besteht aus der Sende- und Empfangseinrichtung und anderer Telekommunikationstechnik wie Vermittlungs- und Steuerungseinrichtungen. Zu ihr gehören auch die Stromversorgung (Anschluss an das Stromnetz und Notstromversorgung wie Notstrombatterien oder Notstromaggregaten) sowie standortabhängig der Anschluss z.B. an ein Glasfasernetz, Technikeinhausungen und Überdachungen, Klimageräte, Wand- und Unterkonstruktionen sowie zusätzliche Halterungen und Fundamente. Die **Systemtechnik** kann im Freien, in Containern oder in Gebäuden untergebracht werden. Teile der **Systemtechnik** können auch am Funkmast, an Plattformen oder am Antennentragturm, sowie Antennenträgern montiert werden.

Die **Antennenanlage** besteht aus einer Konfiguration von Antennen und ggf. Antennenvorstärkern. Es werden standortbezogen u.a. Mobilfunkantennen (z.B. als Sektor-, Flächen-, Stab-, Omni- oder WLAN-Antennen bezeichnet) und Richtfunkantennen installiert. Die **Antennenanlage** wird mit Halterungen an den Antennenträgern, an den Plattformen und/oder direkt am Funkmast befestigt.

Als **Verbindungseinrichtungen** werden die Kabelverbindungen einschließlich ihrer Befestigungssysteme bezeichnet. Sie verbinden insbesondere die Antennen mit der Systemtechnik sowie die Systemtechnik mit den Versorgungsnetzen (insbesondere Strom- und Telekommunikationsnetze).

Maßnahmen zur **Erschließung** (z.B. Zuwegung, Verbindungseinrichtungen zum Anschluss an Versorgungsnetze) gehören zum Funkmast wie auch zu den Funkanlagen.

## § 2 MIETSACHE UND NUTZUNGSRECHT

2.1 Der **VERMIETER** ist Eigentümer folgenden Grundbesitzes:

Straße gemäß Standortadresse in M2000	Fichtelbergstraße
PLZ / Ort gemäß Standortadresse in M2000	09484 Kurort Oberwiesenthal
Amtsgericht	
Grundbuch von	
Blatt-Nr.	
lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis	
Gemarkung	Oberwiesenthal
Flur	-
Flurstück	934/5

2.2 **PTI** wird hiermit das Recht eingeräumt, auf einer Teilfläche von circa 400,00 m<sup>2</sup> des unter § 2 Ziffer 2.1 genannten Grundstücks auf eigene Kosten einen freistehenden Funkmast bis zu einer Höhe von circa 53,00 Meter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten, zu ändern, zu erneuern und auszutauschen. Die zur Nutzung vorgesehene Fläche ergibt sich aus dem in Anlage 1 beigefügten Lageplan.

**PTI** kann von der vorgesehenen Lage abweichen, soweit (bau-)rechtliche, bauliche oder technische Gründe dies erfordern. Die **VERTRAGSPARTEIEN** werden in diesem Fall dem Mietvertrag per Nachtrag einen aktualisierten Lageplan (Anlage 1) beifügen. Die baulichen Maßnahmen können schrittweise erfolgen; sie hängen von den jeweiligen technischen Anforderungen und Entwicklungen ab.

2.3 Der **VERMIETER** übernimmt keine Gewähr für Größe, Güte, Beschaffenheit und Eignung des Grundbesitzes zum vorgesehenen Zweck. Er erklärt jedoch, dass ihm nichts bekannt ist, was der Eignung des Grundbesitzes zu dem vorgesehenen Zweck entgegenstehen könnte. **PTI** übernimmt den Grundbesitz in dem ihm bekannten Zustand.

2.4 Der **VERMIETER** gewährt **PTI** und beauftragten Dritten den jederzeitigen, uneingeschränkten Zugang zum Funkmast und den in Ausübung der Rechte aus diesem Mietvertrag errichteten Anlagen und Einrichtungen, d. h. den ungehinderten Zugang und die ungehinderte Zufahrt an 24 Stunden je Tag und 7 Tagen je Woche. Der Zugang umfasst auch die Zuwegung vom öffentlichen Straßennetz sowie die erforderliche Fläche zum Abstellen der benötigten Fahrzeuge, Hilfsmittel und Baustelleneinrichtungen. **PTI** ist während der Errichtung, der Unterhaltung und des Abbaus zum Befahren mit Kraftfahrzeugen aller Art berechtigt. **PTI** kann zur Sicherstellung des jederzeitigen Zugangs eine Schlüsseltresorsäule an geeigneter Stelle, in Abstimmung mit dem **VERMIETER**, errichten. Der **VERMIETER** übergibt **PTI** die ggf. erforderlichen Zugangsschlüssel.

2.5 **PTI** ist berechtigt die Mietsache, insbesondere zur Errichtung, zum Betrieb und zur Unterhaltung von Funkanlagen, an Dritte (Untermieter) zu vermieten. Die hier festgelegten Rechte **PTIs**, insbesondere hinsichtlich der Nutzung des Grundstücks sowie hinsichtlich des Zuganges, stehen den Untermietern gegenüber dem **VERMIETER** entsprechend zu.

**PTI verpflichtet sich, den VERMIETER unverzüglich über eine Untervermietung schriftlich mit Nennung des Mietbeginns zu unterrichten.**

- Untervermietungen an Dritte sind mit dem unter § 5 genannten Entgelt abgegolten.
- 2.6 **PTI** erklärt, dass bei der Errichtung und dem Betrieb des Funkmastes die gesetzlichen Bestimmungen und Vorschriften strengstens beachtet werden. Im Falle einer Änderung der bestehenden Bestimmungen und Vorschriften verpflichtet sich **PTI**, den Funkmast entsprechend den gesetzlichen Vorgaben anzupassen.  
Gleichfalls erklärt **PTI**, seine Untermieter zu verpflichten, ihre Funkanlagen ebenfalls unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zu errichten und zu betreiben und im Falle einer Änderung an die gesetzlichen Bestimmungen anzupassen.
- 2.7 Alle von **PTI** auf und in das Grundstück eingebrachten Sachen, insbesondere der Funkmast, alle damit zusammenhängenden Anlagen und Einrichtungen unter Einschluss von Ein- und Anbauten von Untermietern, werden nur zu einem vorübergehenden Zweck eingebracht und verbleiben im Eigentum von **PTI** bzw. seiner Untermieter (§ 95 BGB).
- 2.8 Bei der Errichtung des Funkmastes und den nachfolgenden Arbeiten am Funkmast bzw. zur Errichtung, zur Anpassung und zum Abbau der Funkanlagen der Untermieter ist **PTI** berechtigt, temporär auch über die Mietsache hinausgehende Flächen auf dem Grundstück des **VERMIETERS** (z.B. zur Aufstellung eines Krans, zur Vormontage des Masten) zu nutzen, soweit dies zur Durchführung der Baumaßnahmen erforderlich ist.
- 2.9 Der **VERMIETER** gestattet **PTI** die erforderlichen Verbindungseinrichtungen (z.B. Strom- und Nachrichtenleitungen oder Leerrohre) zum Anschluss an die öffentlichen Netze zu verlegen.
- 2.10 Der **VERMIETER** wird, soweit erforderlich, gegenüber Dritten, insbesondere Behörden und öffentlichen Stellen, sein Einverständnis zu den durchzuführenden Maßnahmen erklären.
- 2.11 Der **VERMIETER** erklärt sich einverstanden, dass **PTI**, seine Untermieter, sowie beauftragte Dritte Luftbildaufnahmen der Mietsache anfertigen. Zu diesem Zweck gestattet der **VERMIETER** die Nutzung der Mietsache zu Start, Landung und Überflug von unbemannten Luftfahrzeugen (Drohnen), soweit hierfür eine etwaig erforderliche behördliche Genehmigung eingeholt wurde.  
Darüber hinaus darf **PTI** die Mietsache auch vor Aufbau zur Durchführung von Tests (z.B. Testsenderanlage und Testmessungen) und für bautechnische Begehungen betreten.

### § 3 VERTRAGSDAUER

- 3.1 Der Abschluss des Mietvertrages erfolgt für die Dauer von 30 Jahren ab beidseitiger Unterzeichnung (Mindestlaufzeit).
- 3.2 Der Mietvertrag verlängert sich auf unbestimmte Zeit, wenn keine der **VERTRAGSPARTEIEN** mit einer Frist von 24 Monaten zum Ende der Vertragslaufzeit kündigt. Hat sich der Vertrag auf diese Weise verlängert, beträgt die Kündigungsfrist 24 Monate zum Monatsende.

## § 4 KÜNDIGUNG

- 4.1 Beide Parteien haben das Recht, den Vertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen.

Für den **VERMIETER** liegt ein wichtiger Grund insbesondere dann vor, wenn

- **PTI** mit der Zahlung einer Jahresmiete oder einem Betrag, der eine Jahresmiete erreicht, länger als einen Monat in Verzug ist und trotz schriftlicher Mahnung mit einer Fristsetzung von 10 Tagen nicht leistet,
- **PTI** einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache trotz Abmahnung fortsetzt.

Für **PTI** liegt ein wichtiger Grund insbesondere dann vor, wenn

- eine für die Errichtung oder den Betrieb des Funkmastes erforderliche Genehmigung nicht oder nur unter Auflagen erteilt wird oder eine erteilte Genehmigung nachträglich aufgehoben wird,
- die bauliche Realisierung sich als unwirtschaftlich herausstellt,
- durch Umgebungsveränderungen der Sende- und Empfangsbetrieb nicht nur vorübergehend beeinträchtigt wird,
- die Untermieter von **PTI** dauerhaft den Betrieb ihrer Funkanlagen einstellen und somit eine Privilegierung nach § 35 BauGB nicht mehr gegeben ist bzw. der Funkmast nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden kann.

- 4.2 Im Übrigen bleibt das Recht der **VERTRAGSPARTEIEN** zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grunde im Sinne des BGB unberührt.

- 4.3 **PTI** ist vor Aufbaubeginn zur Kündigung dieses Vertrages jederzeit mit Wirkung zum Ende eines Monats berechtigt.

- 4.4 Die Kündigung bedarf der gesetzlichen Schriftform.

- 4.5 **PTI ist bei Vertragsbeendigung verpflichtet, den Funkmast auf eigene Kosten abzubauen und zu entfernen und den ursprünglichen oder zumindest einen vergleichbaren Zustand, wie er zu Beginn der Nutzung der Mietsache gegeben war, wiederherzustellen. Dies erfordert insbesondere den vollständigen Rückbau des Fundaments und die Entfernung sämtlicher im Boden verlegter Kabel und Leitungen.**

~~**PTI ist bei Vertragsbeendigung verpflichtet, den Funkmast auf eigene Kosten abzubauen und zu entfernen und den ursprünglichen oder zumindest einen vergleichbaren Zustand, wie er zu Beginn der Nutzung der Mietsache gegeben war, wiederherzustellen. Dies gilt nicht für ordverlegte Kabel und Leitungen. Diese können im Boden verbleiben.**~~

## § 5 ENTGELT

5.1 Das für die Nutzung vereinbarte Entgelt ist ein Jahresentgelt und beträgt netto

€ 3.500,00

-- in Worten: Euro dreitausendfünfhundert

Formatiert: Hervorheben

Mit dem Jahresentgelt ist die Nutzung durch einen Untermieter abgegolten. Das Jahresentgelt erhöht sich ab dem zweiten Untermieter und jeden darauffolgenden weiteren Untermieter um jeweils 500,00 EUR beginnend mit dem ersten Tag des Folgejahres, der auf die erste Nutzung folgt.

Das Entgelt ist fällig und zahlbar bis zum 5. Werktag des Monats Januar eines jeden Jahres.

Das Entgelt ist für das erste Jahr / die erste Periode anteilig zu zahlen, und zwar erstmals innerhalb einer Frist von 6 Wochen ab dem 1. des Monats, der auf den Aufbaubeginn folgt, spätestens jedoch ab dem 01. des 13. Monats, der dem Vertragsabschluss folgt.

Für den Aufbaubeginn sind die ersten tatsächlichen Bau-/Montagearbeiten an der Mietsache maßgeblich. PTI kündigt den Zeitpunkt schriftlich an, zu dem der Aufbau beginnen soll.

5.2 Die Entgeltzahlung steht unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung der Dienstbarkeit nach § 7.

5.3 Das Entgelt ist schuldfreiend auf folgendes Konto zu zahlen:

Kontoinhaber: \_\_\_\_\_  
Bank: \_\_\_\_\_  
IBAN: DE \_\_\_\_\_  
BIC: \_\_\_\_\_  
Verwendungszweck: SK-ID Kandidat-9001 / Miete Funkmast

5.4 Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2020 = 100) gegenüber dem Stand des Monats Januar des dem Baubeginn folgenden Jahres um mehr als 10 Punkte (In Worten: Zehn) nach oben oder nach unten, so verändert sich das in § 5 Abs. (1) vereinbarte Entgelt entsprechend, und zwar jeweils von dem auf das Änderungsverlangen folgenden 5. Werktag des Januars des folgenden Jahres an. Die Veränderung tritt jeweils erneut ein, wenn sich der Index erneut um mehr als 10 Punkte verändert hat, und zwar jeweils wieder von dem auf das Änderungsverlangen folgenden 5. Werktag des Januars des Folgejahres an. Ausgangspunkt ist der Stand des Monats Januar, in dem die vorangegangene Änderung eingetreten ist.

5.5 Für umsatzsteuerpflichtige Eigentümer

Der VERMIETER erklärt, dass er die Zahlungen der Umsatzsteuer unterwirft. Daher sind sie zuzüglich Umsatzsteuer in der jeweiligen aktuell geltenden gesetzlichen Höhe zu entrichten. Wenn sich der Steuersatz (derzeit 19%) gesetzlich ändert, so unterwirft sich der VERMIETER auch dem geänderten Steuersatz. Der VERMIETER wird jede Veränderung umsatzsteuerrechtlich relevanter Umstände unverzüglich schriftlich mitteilen. Der VERMIETER ersetzt PTI einen Schaden aus der Verletzung der vorgenannten Pflichten, insbesondere den Schaden aus einem gescheiterten Vorsteuerabzug. PTI ist berechtigt, durch Gutschrift im Sinne des § 14 Abs. 2 Satz 2 UStG abzurechnen.

(Umsatz-) Steuer-Nr. oder USt.-Id.-Nr. des **VERMIETERS**: .....

Daraus ergibt sich beim derzeitigen Steuersatz:

jährliche Miete gemäß § 5 Abs. 1:

Netto-Betrag	€	.....
Umsatzsteuer von z.Zt. 19%	€	.....
<b>Betrag inkl. USt.</b>	<b>€</b>	<b>.....</b>

**ODER, bei Privatpersonen, die nicht umsatzsteuerpflichtig sind:**

Die Vermietung erfolgt umsatzsteuerfrei.

**ODER, bei Städten und Gemeinden:**

Die **VERTRAGSPARTEIEN** gehen davon aus, dass die Leistungen der Vermietung nicht umsatzsteuerpflichtig sind. Sollte die Umsatzsteuerpflicht der Leistungen der Vermietung durch den **VERMIETER** festgestellt werden, erhöht sich die in § 5 Unterpunkt 5.1 genannte Zahlungsverpflichtung **PTI** um die gesetzliche Umsatzsteuer auch für zurückliegende Zeiträume. **PTI** verzichtet insoweit auf die Einrede der Verjährung. Der **VERMIETER** verpflichtet sich, in diesem Fall unverzüglich eine ordnungsgemäße Rechnung mit Ausweis der Umsatzsteuer zu erstellen und dem Mieter zukommen zu lassen.

## § 6 HAFTUNG

Die Haftung der **VERTRAGSPARTEIEN** untereinander richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

## § 7 SICHERUNGSVEREINBARUNG UND MIETERDIENSTBARKEIT

- 7.1 Der **VERMIETER** verpflichtet sich, zur Sicherung des Nutzungsrechts aus dem Mietvertrag zugunsten von **PTI** und zu Lasten des Mietgegenstands eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu dieser Vereinbarung im Grundbuch eintragen zu lassen (Mieterdienstbarkeit), sobald ihm eine finale Version der Dienstbarkeitsbewilligung vorliegt.
- 7.2 Die Mieterdienstbarkeit darf erst ausgeübt werden, wenn der Sicherungsfall eingetreten ist. Der Sicherungsfall ist eingetreten, wenn das Nutzungsrecht aus dem Mietvertrag
- durch Kündigung oder sonstige Maßnahmen vorzeitig endet, die im Zusammenhang mit einer Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz, mit einem Insolvenzverfahren über das Vermögen des **VERMIETERS** oder dem Eintritt einer Nacherfolge stehen, oder
  - die Gebrauchsüberlassung oder -gewährung beeinträchtigt wird, oder
  - aus anderen, vom Mieter nicht zu vertretenden Gründen vorzeitig endet oder die Gebrauchsüberlassung oder -gewährung vertragswidrig beeinträchtigt wird, oder

- d) die Beendigung des Vertrages bzw. Mietverhältnisses durch eine Verletzung von Formvorschriften bedingt ist, zu deren Einhaltung die Parteien kraft Gesetzes vertraglich verpflichtet sind, oder sich vertraglich verpflichtet haben.
- 7.3 Sobald der Sicherungsfall eingetreten ist und solange er andauert, darf die Mieterdienstbarkeit ausgeübt werden. Der **EIGENTÜMER** und **Dienstbarkeitsberechtigter** sind jedoch verpflichtet, Art und Umfang der Ausübung an den einschlägigen Bestimmungen des Mietvertrages auszurichten, auch wenn die Dienstbarkeit einen weitergehenden dinglichen Inhalt hat.
- 7.3.1 Die Ausübung der Mieterdienstbarkeit darf an Dritte in dem Umfang überlassen werden, wie der Mieter nach dem bestehenden Mietvertrag zur Untervermietung berechtigt wäre.
- 7.3.2 Die Ausübung der Dienstbarkeit ist davon abhängig, dass der **Dienstbarkeitsberechtigte** für die Dauer, in der die Mieterdienstbarkeit ausgeübt wird, an Stelle der Miete ein Ausübungsentgelt an den **EIGENTÜMER** zahlt, dessen Höhe der Miete nebst etwaiger Umsatzsteuer entspricht, die er ohne Beendigung oder Beeinträchtigung des Mietverhältnisses zu zahlen verpflichtet gewesen wäre. Das Ausübungsentgelt ändert sich im gleichen Umfang wie sich der Mietzins bei unverändertem Fortbestand des Mietverhältnisses geändert hätte. Bei Nichtzahlung des Ausübungsentgelts ist die Ausübung der Dienstbarkeit ausgeschlossen.
- 7.4 Die Mieterdienstbarkeit soll im Grundbuch an erster Rangstelle eingetragen werden. Der **EIGENTÜMER** verpflichtet sich gegenüber dem **Dienstbarkeitsberechtigten**, alle Erklärungen abzugeben und an allen Maßnahmen mitzuwirken, um diese Rangstelle zu erreichen. Er stimmt schon jetzt allen zur Beschaffung der geforderten Rangstelle geeigneten Erklärungen, Löschungen und Rangrücktritten im Grundbuch zu und erklärt die entsprechende Bewilligung.
- 7.5 Der **Dienstbarkeitsberechtigte** ist verpflichtet, die Mieterdienstbarkeit zurückzugewähren und ihre Löschung auf seine Kosten zu bewilligen, wenn das zwischen **VERMIETER** und Mieter bestehende Mietverhältnis
- a) vom Mieter gekündigt wird, oder
  - b) vom **VERMIETER** aus Gründen gekündigt wird, die der Mieter zu vertreten hat, oder
  - c) das Mietverhältnis infolge Zeitablaufs einschließlich ausgeübter Optionen oder einvernehmlicher Aufhebung beendet ist.
- 7.6 Die Mieterdienstbarkeit erlischt, wenn über das Vermögen jedes **Dienstbarkeitsberechtigten** das Insolvenzverfahren eröffnet wird oder eine Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.
- 7.7 Beide **VERTRAGSPARTEIEN** sind verpflichtet, alle Rechte und Pflichten aus dieser Sicherungsvereinbarung einschließlich dieser Übertragungsverpflichtung, auf Rechtsnachfolger zu übertragen.
- 7.8 Die Kosten der Bestellung, Eintragung, Aufhebung und Löschung der Mieterdienstbarkeit trägt der **Dienstbarkeitsberechtigte**.
- 7.9 Der **Dienstbarkeitsberechtigte** wird die Löschung der Mieterdienstbarkeit nach Beendigung des Mietvertrages vornehmen lassen.

Site ID. / SK-ID Kandidat: [9001](#)  
Standortadresse: Gemarkung [Oberwiesenthabe](#), Flur [xxx](#), Flurstück [934/5xxx](#)  
Datum/Kürzel Akquise/Akquisiteur: [23.05.2025 MaYa](#)



- 7.10 Die ordnungsgemäße Instandhaltung des Bereichs, der dem Betretungs-, Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht unterliegt, sowie die hierauf bezogene Verkehrssicherungspflicht übernimmt der Eigentümer des dienenden Grundstücks. Der **Dienstbarkeitsberechtigte** ist verpflichtet, dem Eigentümer hierfür die hälftigen Kosten zu ersetzen.

ENTWURF

## § 8 RÜCKBAUBÜRGSCHAFT

- 8.1 PTI stellt unter der Bedingung, dass im Zuge der Baugenehmigung, durch die die Baugenehmigungsbehörde keine Auflage zur Erfüllung einer Rückbaubürgschaft angeordnet wird, vor Baubeginn eine Sicherheit für die Erfüllung der Rückbauverpflichtung nach Ziffer 4.5 durch selbstschuldnerische, unwiderrufliche und unbefristete Bürgschaft einer deutschen Großbank oder eines deutschen öffentlich-rechtlichen Kreditinstituts in Höhe von 20.000,00 EUR. In der Bürgschaft muss auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage verzichtet werden.
- 8.2 PTI ist nicht berechtigt mit dem Bau des Funkmastes zu beginnen, soweit und solange eine in den Vorgaben der Ziffer 8.1 entsprechende Rückbaubürgschaft über die Baugenehmigung oder eines deutschen öffentlich-rechtlichen Kreditinstituts dem Vermieter vorliegt.
- 8.3 Die Bürgschaft eines deutschen öffentlich-rechtlichen Kreditinstituts ist nach vollständigem Rückbau des Funkmastes entsprechend den Vorgaben nach Ziffer 4.5 an PTI zurückzugeben.
- 8.4 Gerät PTI mit seiner Rückbauverpflichtung gemäß §.4 ganz oder mit einem erheblichen Teil in Verzug und hat er eine ihm vom VERMIETER gesetzte Nachfrist von acht Wochen erfolglos verstreichen lassen, so kann der VERMIETER die noch offenen Rückbaumaßnahmen durchführen lassen und für die erforderlichen Kosten auf die Bürgschaft zurückgreifen.

## § 8-9 SONSTIGE ABSPRACHEN

- 8.9.1 PTI weist den VERMIETER darauf hin, dass der Bereich vor den Antennen, insbesondere der Luftraum vor den Richtfunkantennen, von Gegenständen freizuhalten ist, wozu sich der VERMIETER auch verpflichtet.  
Beabsichtigt der VERMIETER oder eine Gesellschaft, an der er wesentlich beteiligt ist, die Durchführung einer baulichen Maßnahme, durch die die Sende- oder Empfangsqualität der Funkstationen beeinträchtigt werden könnte (Neubau einer Windkraftanlage oder eines anderweitigen Hochbaus), so wird sich der VERMIETER vorab mit PTI abstimmen, um Beeinträchtigungen der am Antennenträger installierten Funkanlagen zu vermeiden.
- 8.9.2 Dem VERMIETER ist hiermit bekannt, dass PTI im Rahmen der nach diesem Vertrag geplanten Baumaßnahme und der damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund gesetzlicher Bestimmungen verpflichtet ist, kompensatorische Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, insbesondere Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierfür sind entsprechende Ausgleichsflächen - sofern vorhanden und geeignet - vom VERMIETER anzubieten. Diese Flächen können von PTI im Bedarfsfall mit Zustimmung des VERMIETERS in Erweiterung des abzuschließenden oder bestehenden Mietvertrages angemietet werden. Sollte eine geeignete Ausgleichsfläche vom VERMIETER nicht gestellt werden können, so wird PTI eine anderweitige Anmietung anstreben.
- 8.9.3 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.

- 89.4 Der vorliegende Vertrag enthält zusammen mit den untenstehenden aufgeführten Anlagen sämtliche zwischen den **VERTRAGSPARTNERN** getroffenen Vereinbarungen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen ebenso wie der Abschluss dieses Vertrages der Schriftform nach § 126 BGB. Auch zur Änderung oder Aufhebung der Schriftformvereinbarung ist Schriftform erforderlich. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
- 89.4.1 Den **VERTRAGSPARTNERN** ist das besondere Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB bekannt. Sie verpflichten sich, jederzeit den Mietvertrag im jeweils aktuellen Stand neu in der gesetzlich vorgeschriebenen Form auf Verlangen des anderen **VERTRAGSPARTNERS** auszufertigen. Die **VERTRAGSPARTNER** verpflichten sich gegenseitig, ggf. auch nachträglich, alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, um dem Schriftformerfordernis Genüge zu tun. Sie verpflichten sich gegenseitig, den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen.
- 89.5 **PTI** ist berechtigt, die Rechte und Pflichten aus diesem Mietvertrag jederzeit auf einen Dritten zu übertragen, wenn dieser in die mit dem **VERMIETER** bestehenden vertraglichen Bestimmungen, insbesondere die Sicherungsvereinbarung zur Mieterdienstbarkeit, eintritt. Der **VERMIETER** erklärt sich bereits jetzt mit einer solchen Übertragung einverstanden und stimmt ihr zu. Er verpflichtet sich, seine Zustimmung gegebenenfalls schriftlich zu wiederholen, soweit diese notwendig werden sollte, insbesondere gegenüber dem zukünftigen **VERTRAGSPARTNER**, auf den die Rechte und Pflichten übertragen werden sollen.
- 89.6 Der **VERMIETER** bevollmächtigt **PTI** 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 zu vereinbaren und die erforderlichen Unterlagen bei den zuständigen Behörden zu vervielfältigen. Hierzu gehören auch die bei den Baubehörden vorliegenden Bauakten. Hierzu wird der **VERMIETER** eine gesonderte Vollmacht gemäß Anlage 2 erteilen.
- 89.7 Die **VERTRAGSPARTEIEN** stimmen der Speicherung der in diesem Vertrag festgehaltenen Daten zu. Die jeweils gültigen Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes finden Anwendung.
- Dem **VERMIETER** ist bekannt, dass **PTI** und seine Untermieter gemäß § 7a der 26. BImSchV der Kommune die Standortadresse mitteilen. Zudem ermöglicht die Bundesnetzagentur den Kommunal- und Immissionsschutzbehörden den Abruf der Daten, die in der von der Bundesnetzagentur ausgestellten Standortbescheinigung ausgewiesen sind. Dazu gehört auch die Standortadresse.
- 89.8 Dieser Vertrag wird zweifach ausgefertigt. (eine geöste Version und eine Scanversion.) Der **VERMIETER** erhält die geöste Ausfertigung und **PTI** erhält die Scanvorlage.

**Anlage 1:** Lageplan gemäß § 2 Abs. 2 (mit Markierung der zu nutzenden Fläche; alle anderen Daten sind unverbindlich; soweit der Funkmast, Funkstation oder Abstandsflächen eingezeichnet sind, ist dies beispielhaft, maßgeblich sind die vereinbarten Obergrenzen)

**Anlage 2:** Vollmacht

Site ID. / SK-ID Kandidat: 9001  
Standortadresse: Gemarkung Oberwiesenthal, Flur, Flurstück 934/5  
Datum/Kürzel Akquise/Akquisiteur: 23.05.2025 MaYa



Kurort Oberwiesenthal, den ..... Berlin, den .....

.....  
Unterschrift **VERMIETER**

.....  
Unterschriften **PTI**

hier Vor- und Nachname in Großbuchstaben

Bürgermeister Herr Jens Benedict, der zu unterschreibenden Person einsetzen

.....  
NAME IN DRUCKSCHRIFT

.....  
NAMEN IN DRUCKSCHRIFT

.....  
ggf. Stempel

.....  
Stempel

ENTWURF

### ANLAGE 1 - LAGEPLAN

Dies ist ein vorläufiger nicht maßstabsgetreuer Lageplan.  
Er dient nicht als Anlage zur Bewilligung der Dienstbarkeit.  
Die genaue Position des Mastes wird auf einer bautechnischen Begehung vor Ort gemeinsam mit den Vertragsparteien abgestimmt.

**Titel:** Oberwiesenthal, 934/5  
**Untertitel:**

  
geoportal.sachsen.de  
11.06.2025



Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN)  
Obrichtplatz 3, 01099 Dresden

service@geosn.sachsen.de

0351 8283 - 8420

www.geosn.sachsen.de

LANDESAMT FÜR  
GEOBASISINFORMATION

 Freistaat  
SACHSEN

**Bitte hier den Lageplan mit Mastposition inkl. Abstandsflächen und Zuwegung (beides verschieden farbig) einfügen.**

### ANLAGE 2 – VOLLMACHT

Name: Stadt Kurort Oberwiesenthal  
vertreten durch: Bürgermeister Herr Jens Benedict  
Anschrift: Markt 8, 09484 Kurort Oberwiesenthal  
Geburtsdatum: nur bei Privatpersonen, ansonsten Zeile löschen  
Telefonnummer: +49 (0) 37348 1550-21

Formatiert: Nicht Hervorheben

ist Eigentümer des Grundstücks

eingetragen beim Amtsgericht: \_\_\_\_\_  
im (Erbbau-)Grundbuch von: \_\_\_\_\_  
Blatt: \_\_\_\_\_  
Ifd. Nr. im Bestandsverzeichnis: \_\_\_\_\_  
Gemarkung: Oberwiesenthal  
Flur: -  
Flurstück: 934/5

und bevollmächtigt hiermit

**Phoenix Tower Germany GmbH**, Berlin, Register Amtsgericht Charlottenburg HR 226493 B  
vertreten durch einen der folgenden alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Thomas  
Schoon, Raafat Dabboura

(nachstehend „PTI“ genannt)

für diesen Standort auf eigene Kosten folgende Handlungen im Namen des Eigentümers vorzunehmen:

1. Abgabe der Erklärungen gegenüber dem zuständigen Stromnetzbetreiber, die für den Anschluss an das Stromnetz erforderlich sind.
2. Abgabe der Erklärungen gegenüber den Betreibern von Telekommunikationsnetzen, die nach dem Telekommunikationsgesetz für die Verlegung von Leitungen für den Zugang zu einem öffentlichen Telekommunikationsnetz erforderlich sind.
3. Einsichtnahme in das Grundbuch und Einholung von Grundbuchabschriften und Grundbuchunterlagen sowie Einsicht in alle das Grundstück betreffenden Verzeichnisse (z.B. Altlasten- und Liegenschaftskataster, Baulastenverzeichnis) und Einholung der entsprechenden Auszüge.
4. Beantragung erforderlicher öffentlich-rechtlicher Genehmigungen (z.B. Bauantrag).
5. Abgabe von Erklärungen im Zusammenhang mit Vermessungsleistungen.
6. Der Grundstückeigentümer/Nutzungsberechtigte erklärt sich einverstanden, dass der Bevollmächtigte, Luftbilddaufnahmen mittels Drohnen (unbemannten Luftfahrzeugen) vom o. g. Grundstück anfertigen kann. Der Bevollmächtigte versichert, sich an geltende Gesetze zu halten.

In den vorgenannten Angelegenheiten darf Untervollmacht erteilt werden.

Kurort Oberwiesenthal, den .....  
Unterschrift  
hier Vor- und Nachname in Großbuchstaben

Site ID. / SK-ID Kandidat: [9001](#)  
Standortadresse: Gemarkung [Oberwiesenthal](#), Flur [xxx](#), Flurstück [934/5](#)  
Datum/Kürzel Akquise/Akquisiteur: [23.05.2025 MaYa](#)



.....  
[Person einsetzen](#)  
ggf. Stempel

[Bürgermeister Herr Jens Benedict](#) [der zu unterschreibenden](#)

NAME IN DRUCKSCHRIFT

ENTWURF

