Amt Peitz

# P A C H T V E R T R A G

Zwischen der **Stadt Peitz**
vertreten durch das Amt Peitz,
dieses vertreten durch die amtierende Amtsdirektorin Frau Lichtblau
Schulstraße 6, 03185 Peitz
- nachfolgend „der Verpächter“ benannt

und der **Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH**
Am Kuhm 31, 46325 Borken
HBR Nr. 14325 Handelsregister Coesfeld
vertreten durch die Geschäftsführung

- nachfolgend „der Pächter“ benannt

Der Verpächter und der Pächter werden nachfolgend einzeln als die Vertragspartei, gemeinsam als Vertragsparteien bezeichnet.

## § 1 Vertragsgegenstand

**1.** Der Verpächter verpachtet dem Pächter aus dem/n folgenden Grundstück/en nachfolgende Teilfläche (nachfolgend: „Fläche benannt), und zwar

**Gemarkung Peitz, Parkplatz Fischerstraße, Flur 5, Flurstück 475,**
**eine Teilfläche mit der Größe von ca. 38 qm.**

**2.** Flurkartenauszüge, aus denen die Lage/n der Fläche/n ersichtlich ist, sind als **Anlage 1** Bestandteil des Vertrages.

**3.** Für eine bestimmte Größe, Güte und Beschaffenheit der Fläche/n wird von dem Verpächter keine Gewähr übernommen.

## § 2 Dauer und Kündigung

**1.** Der Pachtvertrag beginnt am 01.01.2023 und wird verbindlich für einen Zeitraum von 30 Jahren beschlossen, somit bis zum 31.12.2052.

**2.** Nach Ablauf der 30 Jahre verlängert sich der Vertrag jeweils um ein weiteres Jahr, sofern er nicht innerhalb einer Frist von 6 Monaten zum Ende des jeweiligen Vertragsjahres gekündigt wird.

**3.** Eine ordentliche Kündigung des Pachtvertrages durch den Verpächter während der vereinbarten Laufzeit ist ausgeschlossen, solange das Grundstück entsprechend den Regelungen in § 4 von dem Pächter oder einem anderen Nutzer des Glasfasernetzes verwendet wird. Erst dann, wenn die entsprechende Nutzung beendet ist bzw. mit Fristablauf dieses Vertrages, steht dem Verpächter auch das Recht zu, diesen Vertrag zu beenden.

**4.** Ausgenommen von der vorstehenden Regelung ist das Recht des Verpächters zur außerordentlichen Kündigung.

Beide Parteien sind berechtigt, das Vertragsverhältnis jederzeit aus wichtigem Grund fristlos zu kündigen.

Der Verpächter ist insbesondere berechtigt, das Vertragsverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Pächter

a) mit der Zahlung des Pachtzinses in Verzug gerät und trotz schriftlicher Mahnung und Fristsetzung weiterhin den Pachtzins schuldig bleibt.

b) die Grundstücksfläche trotz zweimaliger schriftlicher Aufforderung mit Fristsetzung nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet.

c) sonst ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung vorliegt, insbesondere, wenn der Pächter die Nutzungsart eigenmächtig ändert oder wenn er in schwerwiegender Weise bzw. fortgesetzt trotz entsprechender Abmahnung gegen die Bestimmungen dieses Vertrages verstößt.

Darüber hinaus ist der Verpächter berechtigt, das Vertragsverhältnis mit einer Frist von 6 Monaten zu kündigen, wenn die Grundstücksfläche für übergeordnete öffentliche Belange ganz oder teilweise in Anspruch genommen werden muss. In diesem Fall unterstützt der Verpächter den Pächter bei der Suche nach einem neuen geeigneten Standort.

Bei berechtigter Kündigung des Vertragsverhältnisses besteht kein Anspruch auf irgendwelche Entschädigungszahlungen für geleistete Aufwendungen auf dem Grundstück.

**5.** Der Pächter hat das Recht, den Vertrag auch während der vereinbarten Vertragslaufzeit mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende des Pachtjahres zu kündigen, falls ein wirtschaftlicher Betrieb des Glasfasernetzes nicht mehr möglich ist.

**6.** Jede Kündigung bedarf für deren Wirksamkeit der Schriftform.

## § 3 Pachtzins

**1.** Der jährliche Pachtzins für die Fläche nach § 1 beträgt 116,67 EUR. Der Pachtzins wird für die gesamte Vertragslaufzeit in einer Summe gezahlt und beträgt demnach insgesamt:
**3.500,00 EUR,** zu zahlen auf folgendes Konto des Verpächters:

Kontoinhaber: Stadt Peitz
IBAN: DE26 1805 0000 3509 0090 10
BIC: WELADED1CBN
Verwendungszweck: 11106.2000/PV Glasfaser

**2.** Der Pachtzins ist mit beiderseitiger Unterzeichnung des Vertrages fällig und zahlbar binnen einen Monats, spätestens jedoch bis zum **31.04.2024**.

**3**. Nach Ablauf der unter § 2 Nr. 1 vereinbarten Laufzeit ist der Pachtzins neu zu verhandeln.

## § 4 Nutzung, Dienstbarkeit

**1.** Der Pächter ist berechtigt, auf der Fläche Technikräume (nachfolgend: „PoP“ (= Point of Presence) mit den Maßen von bis zu **2,50 m x 6,50 m x 2,75 m** zu errichten und zu nutzen.

**2.** Ferner ist der Pächter berechtigt, Glasfaserkabel und Stromversorgungskabel (nachfolgend: „Kabel“) von der öffentlichen Verkehrsfläche zu dem/n auf der/n Fläche/n errichteten PoP zu verlegen.

**3.** Der Standort des PoP und -wenn möglich- auch die Trassen der Kabel ist in der **Anlage 1** farbig gekennzeichnet. Die Pläne sind Gegenstand des Vertrages.

**4.** Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der in Absatz 1 genannte PoP und die in Absatz 2 genannten Kabel nur zeitlich befristet und damit auch nur zu einem vorübergehenden Zweck im Sinne des § 95 Abs. 1 BGB auf den Grundstücken errichtet sind. Nach dem erklärten Willen der Vertragsparteien handelt es sich bei diesen Gegenständen um nicht wesentliche Bestandteile der Grundstücke.

**5.** Der Verpächter bestellt zugunsten des Pächters für den in Absatz 1 genannten PoP und die in Absatz 2 genannten Kabel eine **beschränkte persönliche Dienstbarkeit** gemäß §§ 1090 ff. BGB und bewilligt die Eintragung des als **Anlage 2** beigefügten Inhalts ins Grundbuch. Der Pächter bewilligt die Löschung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nach Beendigung dieses Pachtvertrages.
Die Kosten für die Eintragung und Löschung der Dienstbarkeit sind vom Pächter zu tragen. Sobald die Eintragung im Grundbuch erfolgt ist, ist dem Pächter ein Nachweis vorzulegen. Dieser erstattet dem Verpächter/Eigentümer nach Erhalt der Eintragungsbekanntmachung innerhalb von 4 Wochen den Wert der Dienstbarkeit in Höhe von **200,00 Euro** auf nachfolgendes Konto:

Kontoinhaber: Stadt Peitz
IBAN: DE26 1805 0000 3509 0090 10
BIC: WELADEDICBN
Verwendungszweck: 11106.2000/PV Glasfaser-DbK

**6.** Der Pächter verpflichtet sich, die Fläche ordnungsgemäß zu nutzen und in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten.

**7.** Die Verkehrssicherungspflicht für die Fläche, den PoP und die Kabel obliegt ausschließlich dem Pächter. Für Schäden, die sich aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht ergeben, übernimmt der Pächter die alleinige Haftung und stellt den Verpächter von jeglichen Forderungen, die auf einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht beruhen sollten, frei.

**8.** Nach Beendigung des Pachtvertrages wird der Pächter den PoP innerhalb von 6 Monaten zurückbauen, unterirdische Einbauten oder Leitungen entfernen und die Pachtfläche in ihren ursprünglichen Zustand (inkl. Anpflanzungen) zurückversetzen. Gleichzeitig ist dem Verpächter innerhalb dieser Frist die Löschungsbewilligung für die eingetragene Dienstbarkeit in grundbuchtauglicher Form zu übergeben.

## § 5 Vorkaufsrecht

Für den Fall der Veräußerung der Pachtfläche verpflichtet sich der Verpächter dazu, dem Pächter für jeden Erwerbsfall ein Vorkaufsrecht für die Dauer des Vertrages einzuräumen. Der Pächter kann verlangen, dass das Vorkaufsrecht auf seine Kosten ins Grundbuch eingetragen wird.

## § 6 Übergang und Übertragung der Rechte und Pflichten, Unterverpachtung

**1.** Der Pächter oder seine Rechtsnachfolger haben das Recht, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise einer anderen Gesellschaft, einem anderen Nutzer oder einem Dritten zu übertragen. Voraussetzung ist, dass der neue Pächter sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag in vollem Umfang übernimmt und die telekommunikationsrechtlichen Voraussetzungen zum Betrieb eines Telekommunikationsnetzes erfüllt.

**2.** Der Pächter hat das Recht, Flächen innerhalb des POP an dritte Telekommunikationsunternehmen im Sinne eines Open-Access unter zu verpachten (technische Unterverpachtung). Ferner hat der Pächter das Recht, die Pachtfläche an mit ihm verbundene Unternehmen im Sinne der §§ 15 ff. AktG unter zu verpachten. Der Pächter bleibt in einem solchen Fall dem Verpächter aus diesem Vertrag weiterhin verpflichtet.

**3.** In den Fällen nach Abs. 1. und 2. ist dem Verpächter unverzüglich mitzuteilen, wer als Rechtsnachfolger in den Vertrag eintreten soll/wird, bzw. an welche Unternehmen unterverpachtet werden soll/wird. Die Kontaktdaten sind zu übergeben.

Zeitgleich sind erforderliche Löschungsbewilligungen bzw. Änderungsanträge für die Grundbuch-Eintragungen in grundbuchtauglicher Form an den Verpächter zu übergeben, vorzulegen innerhalb von 4 Wochen nach Übergang. Die Kosten trägt Pächter (Dt. Glasfaser).

Bei Übernahme aller Rechte und Pflichten des Vertrages erklärt der Verpächter grundsätzlich seine Bereitschaft, die Rechte und Pflichten des Vertrages auf einen möglichen Rechtsnachfolger oder anderen Betreiber zu übertragen.

## § 7 Schlussbestimmungen

**1.** Alle Vereinbarungen sind in diesem Vertrag niedergelegt. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht und haben im Übrigen keine Wirksamkeit. Änderungen und/oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform gemäß § 126 BGB; dies gilt insbesondere auch für die Änderung des Schriftformerfordernisses.

**2.** Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Die Vertragspartner verpflichten sich vielmehr, in einem derartigen Fall eine wirksame oder durchführbare Bestimmung an die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Stelle zu setzen, welche den wirtschaftlichen und ideellen Bestimmungen soweit wie möglich entspricht.

**3.** Auf diesen Vertrag findet ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.

Anlage 1: Flurkartenauszüge mit POP-Standort
Anlage 2: Inhalt der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit einschließlich Lageplan

Peitz, den

Borken, den

Kerstin Lichtblau
Amt. Amtsdirektorin

Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH

Diana Mucha
Stellv. Amtsdirektorin

Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH

## Anlage 2: Inhalt der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit

Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH mit Sitz in **Gronau**, HRB Nr. 14325 ist berechtigt, Technikräume (sog. Point of Presence, POP) auf der im Lageplan bezeichneten Teilfläche von ca. 38 qm des dienenden Grundstücks **Flurstück 475 der Flur 5**, Gemarkung Peitz, aufzustellen und Telekommunikationslinien in den Untergrund der vorbezeichneten Fläche bis zur öffentlichen Verkehrsfläche zu verlegen sowie zu belassen, zu unterhalten und zu betreiben und gegebenenfalls zu erneuern.

Soweit zur Ausübung der Rechte erforderlich, ist Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH auch befugt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren.

Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH ist berechtigt, die vorgenannten Rechte ganz oder teilweise einem Dritten zur Ausübung zu überlassen.

Der Ausübungsbereich der Dienstbarkeit ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan gekennzeichnet.

Für die Ausübung der Dienstbarkeit erfolgt eine einmalige Entschädigungszahlung (Wert der Dienstbarkeit) an den Grundstückseigentümer Stadt Peitz in Höhe von **200,00 Euro**, fällig nach Eintragung ins Grundbuch.