

# Anlage 2 Musterpachtvertrag

zwischen

der Kommune:

- nachstehend: „die Verpächterin“ -

und

der Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH, Am Kuhm 31, 46325 Borken

- nachstehend: „der Pächter“ -

Die Verpächterin und der Pächter werden nachfolgend einzeln als die Vertragspartei, gemeinsam als die Vertragsparteien bezeichnet.

## § 1 Vertragsgegenstand

1. Die Verpächterin verpachtet dem Pächter aus dem/n folgenden Grundstück/en nachfolgende Teilfläche/n (nachfolgend: „Fläche/n“), und zwar
  - a) Straße....., Gemarkung ....., Flur ....., Flurstück....., eine Teilfläche zur Größe von ca..... qm sowie
2. Flurkartenauszüge, aus denen die Lage/n der Fläche/n ersichtlich ist/sind, sind als Anlage 1 Bestandteil des Vertrages.
3. Für eine bestimmte Größe, Güte und Beschaffenheit der Fläche/n wird von der Verpächterin keine Gewähr übernommen.

## § 2 Dauer

1. Das Pachtverhältnis beginnt am ... und wird verbindlich für einen Zeitraum von 30 Jahren geschlossen, somit bis zum.....
2. Der Pachtvertrag steht zunächst unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Pächter einen Ausbau auch tatsächlich vornimmt und dass die in § 1 Ziff. 1 beschriebene Fläche für den in § 4 Ziff. 1 und 2 beschriebenen Nutzungszweck geeignet ist. Über den Eintritt der Bedingungen setzt der Pächter die Verpächterin in Kenntnis .
3. Nach Ablauf der 30 Jahre verlängert es sich jeweils um ein weiteres Jahr, sofern es nicht innerhalb einer Frist von 6 Monaten zum Ende des jeweiligen Vertragszeitraumes gekündigt wird.
4. Eine Beendigung des Pachtverhältnisses durch die Verpächterin 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, steht der Verpächterin auch das Recht zu, diesen Vertrag zu beenden.

5. Ausgenommen von der vorstehenden Regelung ist das Recht der Verpächterin zur außerordentlichen Kündigung. Sofern ein wichtiger Grund vorliegt, hat die Verpächterin dem Pächter dennoch zunächst eine Abmahnung auszusprechen und unter angemessener Fristsetzung zur Beseitigung des wichtigen Grundes aufzufordern. Erst nach fruchtlosem Fristablauf ist sie zum Ausspruch der außerordentlichen Kündigung berechtigt.
6. Der Pächter hat das Recht, den Vertrag auch während der vereinbarten Vertragslaufzeit zu kündigen, falls ein wirtschaftlicher Betrieb des Glasfasernetzes nicht mehr möglich ist.
7. Jede Kündigung bedarf für deren Wirksamkeit der Schriftform.

### **§ 3 Pachtzins**

1. Die jährliche Pacht beträgt für jede Fläche ... €. Die Pacht wird für die gesamte Vertragslaufzeit in einer Summe gezahlt. Sie beträgt danach insgesamt...€.
2. Die Pacht ist fällig mit beidseitiger Zeichnung des Vertrages und Eintritt der in § 2 Ziff. 2 genannten Bedingungen. Danach ist er zahlbar binnen eines Monats.

### **§ 4 Nutzung, Dienstbarkeit**

1. Der Pächter ist berechtigt, auf der/n Fläche/n Technikräume (nachfolgend: „PoP“ (= Point of Presence)) mit den Maßen von bis zu 6,00 m x 2,50 m x 2,45 m zu errichten und zu nutzen.
2. Ferner ist der Pächter berechtigt, Glasfaserkabel und Stromversorgungskabel (nachfolgend: „Kabel“) von der jeweiligen Straße zu dem/n auf der/n Fläche/n errichteten PoP zu verlegen.
3. Die Standorte des/r PoP und die Trassen der Kabel sind in entsprechenden Plänen rot gekennzeichnet; diese Pläne sind außerdem Gegenstand dieses Vertrages.
4. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der/ie in Absatz 1 genannte/n 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. Die Verpächterin bestellt zugunsten des Pächters für die/en in Absatz 1 genannte/n PoP und die in Absatz 2 genannten Kabel eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß §§ 1090 ff. BGB und bewilligt die Eintragung des als Anhang 1 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.
6. Der Pächter verpflichtet sich, die Fläche/n ordnungsgemäß zu nutzen und in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten.

7. Die Verkehrssicherungspflicht für die Fläche/n, den/ie 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 die Verpächterin von jeglichen Forderungen, die auf einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht beruhen sollten, frei.

## **§ 5 Vorkaufsrecht**

1. Die Verpächterin räumt dem Pächter das Recht ein, die Fläche/n im Falle der Veräußerung durch die Verpächterin zu kaufen.
2. Die Verpächterin räumt daher dem Pächter das dingliche Vorkaufsrecht an allen Grundstücken, aus denen die Fläche/n verpachtet sind, ein. Die Verpächterin verpflichtet sich, kurzfristig an rangbereiter Stelle das Vorkaufsrecht zu Gunsten des Pächters in das Grundbuch einzutragen. Die erste Pachtzinszahlung wird erst dann fällig, wenn das Vorkaufsrecht wirksam in das Grundbuch eingetragen worden ist.

## **§ 6 Übergang und Übertragung der Rechte und Pflichten, Rechtsnachfolge und Eintrittsrecht der finanzierenden Bank, Unterverpachtung**

1. Der Pächter hat das Recht, die vorstehenden Rechte auf eine andere Gesellschaft oder auf einen anderen Nutzer des Glasfasernetzes zu übertragen. Voraussetzung ist lediglich, dass der neue Pächter sämtliche Rechte aus diesem Vertrag in vollem Umfang übernimmt.
2. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass der Pächter den Ausbau und das passive Betreiben des Glasfasernetzes teilweise fremdfinanziert hat bzw. fremdfinanzieren wird (nachfolgend: „Finanzierung“) durch eine finanzierende Bank oder mehrere finanzierende Banken inklusive eines Sicherheitentreuhänders der finanzierenden Banken (nachfolgend: „jeweiliger Sicherungsnehmer“). Abweichend von den Regelungen in Absatz 1 darf der Pächter die Rechte und/oder Pflichten aus diesem Vertrag an den jeweiligen Sicherungsnehmer zur Sicherung der Forderungen aus und im Zusammenhang mit der Finanzierung übertragen, ohne dass es für diese Abtretung oder einer weiteren Abtretung durch den jeweiligen Sicherungsnehmer an Dritte der gesonderten Zustimmung der Verpächterin bedarf. Diese Regelung darf nicht ohne Zustimmung des jeweiligen Sicherungsnehmers geändert werden.
3. Der jeweilige Sicherungsnehmer hat das Recht, entweder selbst anstelle des Pächters mit allen Rechten und Pflichten des Pächters in diesen Vertrag einzutreten oder einen geeigneten Dritten zu benennen, der anstelle des Pächters mit allen Rechten und Pflichten des Pächters in diesen Vertrag eintritt. Vorbehaltlich der Regelungen in Absatz 4 stimmen die Vertragsparteien dem Eintritt des jeweiligen Sicherungsnehmers oder des von dem jeweiligen Sicherungsnehmer benannten Dritten in diesen Vertrag hiermit zu.
4. Der jeweilige Sicherungsnehmer hat den Vertragsparteien die Absicht, in diesen Vertrag einzutreten oder einen Dritten zu benennen, der in diesen Vertrag eintritt, mindestens 20 Bankarbeitstage vor dem beabsichtigten Eintritt schriftlich anzukündigen. Im Falle der Benennung eines Dritten hat der jeweiligen Sicherungsnehmer während dieser Frist den Vertragsparteien zufriedenstellende Nachweise über die Bonität des betreffenden Dritten und Kopien der gesellschaftsrechtlichen Unterlagen des Dritten zur Verfügung zu stellen.
5. Nach Ablauf der in Absatz 4 genannten Frist werden

- (i) entweder der jeweilige Sicherungsnehmer durch Mitteilung des jeweiligen Sicherungsnehmers an die Vertragsparteien oder
- (ii) der durch den jeweiligen Sicherungsnehmer benannte Dritte durch die gemeinsame Mitteilung des jeweiligen Sicherungsnehmers und des Dritten an die Vertragsparteien

Partei dieses Vertrages im Wege der Vertragsübernahme anstelle des Pächters und übernimmt mit Wirkung ab Zugang der Mitteilung bei den Vertragsparteien sämtliche Rechte und Pflichten des Pächters unter diesem Vertrag, ohne dass es einer gesonderten Zustimmung der Vertragsparteien bedarf. Durch den Eintritt aufgrund dieser Vereinbarung (§ 6) erfolgt keine Übernahme etwaiger Verbindlichkeiten des Pächters, die vor dem Wirksamwerden des Vertragseintritts fällig wurden. Für diese Verbindlichkeiten haftet auch nach der Vertragsübernahme der Pächter.

6. Eine Kündigung dieses Vertrages ist zwischen der Ankündigung, selbst einzutreten oder einen Dritten zu benennen, und dem tatsächlichen Vertragseintritt des jeweiligen Sicherungsnehmers oder des Dritten ausgeschlossen. Nach Eintritt des jeweiligen Sicherungsnehmers oder des Dritten richtet sich die Möglichkeit zur Kündigung dieses Vertrages nach § 2 des Vertrages. Kündigungsgründe, die in der Person des Pächters liegen, berechtigen nach dem Eintritt des jeweiligen Sicherungsnehmers oder des Dritten nicht mehr zur Kündigung.
7. Wird dieser Vertrag entweder wirksam gekündigt oder durch einen Insolvenzverwalter nach § 103 InsO die Erfüllung abgelehnt, hat der jeweilige Sicherungsnehmer das Recht, von den Vertragsparteien den Neuabschluss eines inhaltsgleichen Vertrags mit sich oder einem Dritten zu verlangen.
8. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, dem jeweiligen Sicherungsnehmer die für den Vertragseintritt oder -neuabschluss erforderlichen Informationen und Auskünfte zu erteilen.
9. Hinsichtlich der in diesen Regelungen genannten Rechte liegt ein echter Vertrag zugunsten des jeweiligen Sicherungsnehmers i.S.d. § 328 BGB vor. Die Regelungen in Absätzen § 6 2 ff. dieses Vertrages können nur mit Zustimmung des jeweiligen Sicherungsnehmers geändert werden.
10. Weiterhin hat der Pächter das Recht, die verpachtete Fläche unter zu verpachten.

## **§ 7 Schlussbestimmungen**

1. Gerichtsstand und Erfüllungsort für alle Ansprüche sowie Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Münster. Auf diesen Vertrag findet ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.
2. 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. Durch vom Vertrag abweichendes Verhalten werden weder vereinbarte Rechte verändert oder aufgehoben noch neue Rechte und Pflichten begründet.
3. 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.

Anhang 1: Inhalt der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit  
Anlage 1: Flurkartenauszüge

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

**Verpächterin:**

\_\_\_\_\_  
(...)

\_\_\_\_\_  
(Name in Druckschrift)

\_\_\_\_\_  
(...)

\_\_\_\_\_  
(Name in Druckschrift)

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

**Pächter:**

\_\_\_\_\_  
Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH

\_\_\_\_\_  
(Name in Druckschrift)

\_\_\_\_\_  
Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH

\_\_\_\_\_  
(Name in Druckschrift)

Anhang 1: Inhalt der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit

**Die Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH und ihre etwaigen Rechtsnachfolger sind berechtigt, gemäß dem beigefügten Pachtvertrag Technikräume (sog. Point of Presence, POP) auf dem Grundstück aufzustellen und Telekommunikationslinien in den Untergrund der vorbezeichneten Grundstücke zu verlegen sowie unwiderruflich zeitlich befristet zu belassen, zu unterhalten und zu betreiben und gegebenenfalls zu erneuern. Soweit zur Ausübung der Rechte erforderlich, sind die Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH und ihre etwaigen Rechtsnachfolger auch befugt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer verpflichtet sich außerdem, Erbbauberechtigte, Mieter oder Pächter und von ihnen ermächtigte Personen dahingehend zu unterrichten, dass diese die vorgenannten Bestimmungen ebenfalls einhalten. Die Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH und ihre etwaigen Rechtsnachfolger sind berechtigt, die vorgenannten Rechte ganz oder teilweise einem Dritten zur Ausübung zu überlassen. Bei Eintritt des Sicherungsfalles ist das fremdfinanzierende Kreditinstitut berechtigt, die vorgenannten Rechte anstelle der Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH oder ihrer etwaigen Rechtsnachfolger auszuüben und an einen Dritten zu übertragen.**