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

zwischen

Gemeinde Kleinmachnow
Adolf-Grimme-Ring 10, 14532 Kleinmachnow
vertreten durch den Bürgermeister

- nachfolgend: „der Verpächter“ -

und

Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH
Am Kuhm 31, 46325 Borken
vertreten durch die Geschäftsführung

- nachfolgend: „der Pächter" –

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

§ 1 Vertragsgegenstand

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

   Erlenweg, Gemarkung Kleinmachnow, Flur 011, Flurstück 256/2,
   eine Teilfläche zur Größe von ca. 36 qm,

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 dem Verpächter keine Gewähr übernommen.

§ 2 Dauer

1. Der Pachtvertrag beginnt am 01.01.2024 und wird verbindlich für einen Zeitraum von 30 Jahren geschlossen, somit bis zum 31.12.2053.

2. Der Pachtvertrag steht zunächst unter den aufschiebenden Bedingungen, 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 den Verpächter unverzüglich in Kenntnis. Die Bedingungen gelten spätestens mit Aufstellung des/der PoP als eingetreten.

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

4. Eine Beendigung des Pachtvertrages durch den Verpächter 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 dem Verpächter auch das Recht zu, diesen Vertrag zu beenden.

5. Ausgenommen von der vorstehenden Regelung ist das Recht des Verpächters zur außerordentlichen Kündigung. Sofern ein wichtiger Grund vorliegt, hat der Verpächter dem Pächter dennoch zunächst eine Abmahnung auszusprechen und unter angemessener Fristsetzung zur Beseitigung des wichtigen Grundes aufzufordern. Erst nach fruchtlosem Fristablauf ist er zum Ausspruch der außerordentlichen Kündigung berechtigt.

6. Der Pächter hat das Recht, den Vertrag mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende 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. Der jährliche Pachtzins beträgt für die Fläche nach § 1 384,00 EUR.

   und ist auf folgendes Konto des Verpächters zu überweisen:
   Kassenzeichen: [Produkt FB B/W]
   Kontoinhaber:
   IBAN:
   BIC:

   Spätestens ein Jahr vor dem Ende der Vertragslaufzeit gemäß § 2 Abs. 3 ist der Pachtzins neu zu verhandeln.

2. Der Pachtzins ist fällig binnen eines Monats nach beidseitiger Zeichnung des Vertrages und Eintritt der in § 2 Ziff. 2, genannten Bedingungen und in Folge dann jährlich jeweils am 30.06. eines jeden Jahres.

§ 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 2,75 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/ Die Standort(e) des/r PoP und -wenn möglich- auch die Trassen der Kabel ist/sind in der Anlage 1 farbig gekennzeichnet. Die Pläne sind Gegenstand des Vertrages

4. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der/ die in Absatz 1 genannte/n PoP und die in Absatz 2 genannten Kabel nur zeitlich befristet und damit auch nur zu einem vorübergehen-

den 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. Im Falle eines Verkaufs der in Anspruch genommenen Grundstücksfläche, bestellt der Verpächter 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 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

6. Der Pächter verpflichtet sich, die Fläche/n ordnungsgemäß zu nutzen und in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten, dazu gehört die auch die mindestens jährliche Rasenmahd der Pachtfläche.

7. Die Verkehrssicherungspflicht für die Fläche/-n, den/die 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 zurückbauen, unterirdische Einbauten oder Leitungen entfernen und die Pachtfläche in ihren ursprünglichen Zustand zurückversetzen.

9. Dem Pächter ist die Pachtfläche – auch durch Begehungen – bekannt. Der Pächter hat auf seine Kosten die gesetzlichen und insbesondere die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für den Betrieb des Pachtgegenstandes zu schaffen. Er hat erforderliche behördliche Genehmigungen dem Verpächter auf dessen Verlangen vorzulegen.

10. Behördliche Anordnungen und Auflagen, die ausschließlich auf der allgemeinen Beschaffenheit und/oder der Lage des Pachtgegenstandes beruhen, sind vom Pächter zu erfüllen.

11. Soweit behördliche Auflagen oder die Einholung/Aufrechterhaltung behördlicher Genehmigungen ihre Ursache in den persönlichen oder besonderen betrieblichen Verhältnissen des Pächters oder in den besonderen Verhältnissen seines Gewerbebetriebes haben, obliegen die damit verbundenen Maßnahmen und Kosten allein dem Pächter. Hierauf beruhende behördliche Anordnungen und Auflagen hat der Pächter auf eigene Kosten zu erfüllen, auch wenn sie gegen den Verpächter gerichtet sein sollten.

12. Sofern der Pachtgegenstand nicht bereits eingefriedet ist, verpflichtet sich der Pächter, die Fläche auf seine Kosten ortsüblich einzufrieden während der Dauer der gesamten Laufzeit des Vertrages instandzuhalten und sofern erforderlich instandzusetzen; ortsüblich sind offene Einfriedungen mit einer Höhe von 1,50 m sollte während der Pachtlaufzeit eine Erneuerung der Einfriedung erforderlich sein, so übernimmt auch dies der Pächter auf seine Kosten.

13. Der Pächter verpflichtet sich zu einer professionellen Fassadengestaltung des PoP im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 5 Übergang und Übertragung der Rechte und Pflichten, Unterverpachtung

1. Tritt auf Seiten des Pächters eine Änderung der Rechtsform, eine sonstige Änderung im Handelsregister oder bei der Gewerbeanmeldung ein, veräußert der Pächter seinen Gewerbebetrieb

im Ganzen oder in wesentlichen Teilen an Dritte oder findet ein Gesellschafterwechsel statt, hat der Pächter dies dem Verpächter unverzüglich mitzuteilen.

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

3. 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(n) 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.

4. Soweit Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht kraft Gesetzes auf den jeweiligen Rechtsnachfolger übergehen, verpflichtet sich jeder Vertragspartner, die Verpflichtungen auch seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

5. Der Verpächter ist berechtigt, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Dritten zu übertragen.

§ 6 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. Durch vom Vertrag abweichendes Verhalten werden weder vereinbarte Rechte verändert oder aufgehoben noch neue Rechte und Pflichten begründet.

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.

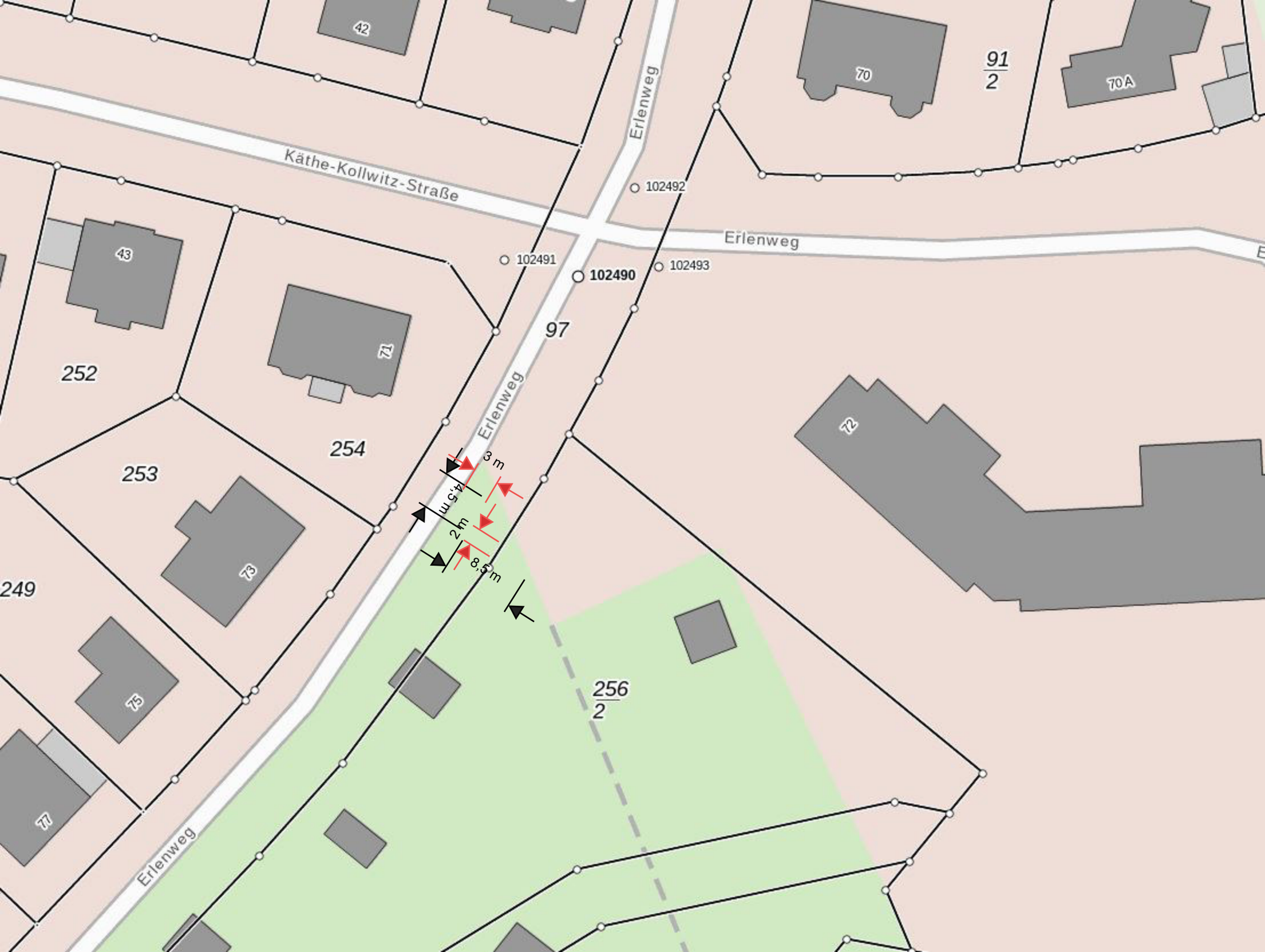
3. Auf diesen Vertrag findet ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.

4. Gerichtsstand ist Potsdam.

Anlage 1: Flurkartenauszüge mit POP-Standort

Ort, Datum	Ort, Datum
Verpächter:	Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH
(...)	Erstunterschrift

(Name in Druckschrift)	(Name in Druckschrift)
(...)	Zweitunterschrift (Bedarfsanforderer)
(Name in Druckschrift)	(Name in Druckschrift)


Käthe-Kollwitz-Straße
Erlenweg
Erlenweg
Erlenweg
Erlenweg
102490
102491
102492
102493
42
43
70
70A
71
72
73
75
77
252
253
254
249
97
91/2
256/2
3 m
4,5 m
2 m
8,5 m