

Allgemeine Bedingungen zur Grundstücks- und Gebäudenutzung

1.	Begriffsbestimmungen
1.1	„Endnutzer“ meint alle natürlichen oder juristischen Personen, welche zu privaten oder gewerblichen Zwecken Räumlichkeiten in den Versorgungsobjekten vom Eigentümer mieten oder anderweitig an diesen nutzungsberechtigt sind.
1.2	„Endnutzeranschluss“ meint den Wohnungsübergabepunkt oder entsprechenden Abschlusspunkt der Hausverkabelung in den von den Endnutzern genutzten Räumlichkeiten der Versorgungsobjekte.
1.3	„Glasfaseranlage“ meint alle technischen Einrichtungen inklusive der aktiven und passiven Netzinfrastruktur und der Hausverkabelung, welche der Netzbetreiber in den Versorgungsobjekten installiert, um sein Telekommunikationsnetz am Endnutzeranschluss abzuschließen.
1.4	„Hausverkabelung“ meint die Netzinfrastruktur von den Endnutzeranschlüssen bis zum Glasfaser-Abschlusspunkt (Gf-AP).
1.5	„Versorgungsobjekte“ meint die in Anlage 1 angegebenen Grundstücke einschließlich ihrer Bebauung.
1.6	Im Übrigen gelten die gesetzlichen Begriffsbestimmungen, insbesondere die des Telekommunikationsgesetzes (TKG).

2.	Vertragsgegenstand; Gestattung
2.1	Der Eigentümer räumt dem Netzbetreiber unbeschadet dessen gesetzlicher Nutzungsrechte die Möglichkeit ein, in den Versorgungsobjekten die für den Anschluss und die Versorgung der Endnutzer mit Telekommunikationsdiensten erforderlichen Glasfaseranlagen einschließlich aller begleitenden technischen Maßnahmen auf eigene Kosten zu errichten, zu ändern und zu betreiben, die Endnutzer mit Telekommunikationsdiensten zu versorgen sowie die Glasfaseranlagen instand zu halten und zu setzen. Die Gestattung umfasst insbesondere das Recht des Netzbetreibers, unterirdisch Telekommunikationsleitungen zu verlegen, Netzabschlusspunkte zu installieren sowie von dort die Hausverkabelung zu errichten.
2.2	Der Netzbetreiber ist berechtigt, vorhandene Leerrohre und Versorgungsschächte in den Versorgungsobjekten zu nutzen, soweit deren originärer Nutzungszweck hierdurch nicht gefährdet wird.
2.3	Der Netzbetreiber kann die aktiven Komponenten der Glasfaseranlage an das Stromnetz des Eigentümers anschließen und auf dessen Kosten mit Strom versorgen.
2.4	Der Netzbetreiber kann mit den Endnutzern Einzelverträge über die Erbringung von Telekommunikationsdiensten über die Glasfaseranlage abschließen; der Eigentümer steht diesbezüglich in keinerlei Vertragsverhältnis mit dem Netzbetreiber und/oder den Endnutzern.
2.5	Der Netzbetreiber ist unbeschadet Ziffer 4.3 und seiner sonstigen Pflichten aus diesem Vertrag berechtigt, Dritten nach eigenem Ermessen die Nutzung der Glasfaseranlagen entgeltlich oder unentgeltlich zu gewähren.

3.	Pflichten des Eigentümers
3.1	Der Eigentümer ist verpflichtet, den Netzbetreiber über alle dem Eigentümer bekanntwerdenden Störungen, Schäden, sowie Änderungen der Betriebsbedingungen unverzüglich zu informieren und jegliche Eingriffe in die Glasfaseranlage zu unterlassen.
3.2	Der Eigentümer ermöglicht es den Mitarbeitenden und sonstigen Beauftragten des Netzbetreibers, die Versorgungsobjekte zum Zwecke der nach diesem Vertrag durchzuführenden Maßnahmen nach vorheriger Ankündigung zu den üblichen Geschäftszeiten zu betreten und gewährt diesen Zugang zu den Glasfaseranlagen.
3.3	Der Eigentümer stellt dem Netzbetreiber einen Montageplatz für die vom Netzbetreiber benötigte Systemtechnik kostenfrei zur Verfügung.
3.4	Der Eigentümer versichert, dass er für die Versorgungsobjekte berechtigt ist, die Rechte gemäß Ziffer 2, insbesondere das Recht zur Errichtung und zum Betrieb der Glasfaseranlagen, einzuräumen.
3.5	Der Eigentümer wird den Netzbetreiber über Veränderungen in der Anzahl der Wohneinheiten oder zu gewerblichen Zwecken überlassenen Raumeinheiten informieren.
3.6	Auf Wunsch des Netzbetreibers wird der Eigentümer zur dinglichen Sicherung der Nutzungsrechte des Netzbetreibers an den Versorgungsobjekten unter diesem Vertrag an der Bestellung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten für den Netzbetreiber mitwirken. Die mit der Bewilligung und Eintragung verbundenen Kosten trägt der Netzbetreiber.

4.	Pflichten des Netzbetreibers
4.1	Der Netzbetreiber errichtet die Hausverkabelung in den Versorgungsobjekten und schließt diese an sein Telekommunikationsnetz an.
4.2	Der Netzbetreiber wird die Glasfaseranlagen während der Vertragslaufzeit betreiben sowie gemäß Ziffer 7 (Reparatur und Wartung) warten und reparieren.
4.3	Der Netzbetreiber gewährt Dritten gemäß deren gesetzlicher Rechte (z. B. § 145 TKG) Zugang zu den Glasfaseranlagen.

5.	Baubeschreibung
5.1	Die Kabelführung des Glasfaserkabels erfolgt vom öffentlichen Grund in unterirdischer Verlegung über das private Grundstück bis zum Hausübergabepunkt (HÜP)/Glasfaser-AP, der sich (in der Regel) im Keller oder im Erdgeschoß des Gebäudes befindet. Die Zuleitung zum Gebäude erfolgt entweder durch eine Tiefbohrung, (unter Einsatz einer Erdrakete unter Schonung der Grundstücksoberfläche) oder durch eine offene Bauweise in 60 cm Tiefe. In jedem Fall ist ein kleinerer Aushub an der Hauswand erforderlich. Für die Hauseinführung ist eine Bohrung mit einem Durchmesser von ca. 20 mm vorzunehmen. Die Bohrstelle wird durch den Netzbetreiber bzw. die von diesem

	beauftragten Handwerker wasserdicht versiegelt. Der Glasfaserabschlusspunkt (Gf-AP) ist eine im Keller oder im Erdgeschoss des Gebäudes zu installierende Box. Hierzu ist ein Montageplatz von 50x50 cm in einem Mindestabstand von 30 cm zu jeder angrenzenden Wand vorzusehen.
5.2	Den Vorgaben der zum Zeitpunkt der Arbeiten aktuellen Version der Handreichung der PGTechnik der UAG Inhouse „Bausteine für Netzinfrastrukturen von Gebäuden“ ist Rechnung zu tragen, soweit nach den Umständen des Einzelfalls keine abweichende Lösung aus technischen und/oder wirtschaftlichen Gründen vorteilhaft ist
5.3	Die Arbeiten dürfen nur von dem Netzbetreiber oder einem von ihm beauftragten Fachunternehmen durchgeführt werden. Der Netzbetreiber stellt die Einhaltung der auf die Installationsarbeiten anwendbaren gesetzlichen (insbesondere bauordnungsrechtlichen) Vorgaben sowie DIN-, EN- und/oder ISO-Normen sicher.
5.4	Die Einzelheiten der Bauausführung werden der Netzbetreiber und der Eigentümer, falls von dem Eigentümer gewünscht, im Rahmen einer vorherigen Begehung abstimmen.
5.5	Für Ein- und Zweifamilienhäuser gilt zusätzlich: Eine Montage des Endnutzeranschlusses erfolgt in unmittelbarer Nähe der Hauseinführung (gleiche Räumlichkeit). Der Endnutzeranschluss (entspricht in diesem Fall dem Gf-AP) stellt die Eigentumsgrenze dar bis zu der der Netzbetreiber verantwortlich ist. Alles nach dem Endnutzeranschluss fällt in den Verantwortungsbereich des Eigentümers. Sofern der Eigentümer Abweichungen wünscht, werden diese nur nach gesonderter Vereinbarung durchgeführt.

6.	Gegenseitige Rücksichtnahme; Wiederherstellung; Umverlegung
6.1	Die Parteien verpflichten sich zur gegenseitigen Rücksichtnahme auf die Interessen und insbesondere das Eigentum der jeweils anderen Partei.
6.2	Der Netzbetreiber wird bei der Errichtung der Glasfaseranlage, den erforderlichen Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sowie beim Austausch von Netzkomponenten eine nach den Umständen möglichst schonende Bauweise einsetzen und unnötige Eingriffe in die Substanz der Versorgungsobjekte vermeiden.
6.3	Soweit Eingriffe in die Substanz der Versorgungsobjekte (auch Baum- oder sonstige Grünanlagen) erfolgen, wird der Netzbetreiber den ursprünglichen Zustand unverzüglich wiederherstellen, es sei denn, der Eigentümer erklärt, die Wiederherstellung selbst und auf eigene Kosten vornehmen zu wollen oder auf eine Wiederherstellung zu verzichten.
6.4	Der Eigentümer wird bei nachträglichen baulichen Maßnahmen Rücksicht auf die vom Netzbetreiber verlegte Glasfaseranlage nehmen.
6.5	Der Eigentümer kann zur nachträglichen Errichtung weiterer Aufbauten (z.B. Carport) oder zur Durchführung anderer baulicher Maßnahmen auf dem Versorgungsobjekt mit einem Vorlauf von vier Monaten die Umverlegung von Teilen der vom Netzbetreiber errichteten Glasfaseranlage verlangen. In diesem Fall trägt der Eigentümer die vom Netzbetreiber nachgewiesenen Kosten der Umverlegung.

7.	Reparatur und Wartung
7.1	Der Netzbetreiber verpflichtet sich zur Reparatur und Wartung der Glasfaseranlage.
7.2	Die Reparatur und Wartung der Glasfaseranlage erfolgt für den Eigentümer kostenfrei, es sei denn der Eigentümer hat deren Beschädigung zu vertreten oder der Netzbetreiber übernimmt mit der Instandhaltung der Glasfaseranlage eine rechtliche Verpflichtung des Eigentümers. In letzterem Fall treffen die Parteien eine gesonderte kommerzielle Vereinbarung für die Übernahme der rechtlichen Verpflichtung zur Instandhaltung durch den Netzbetreiber.
7.3	Planbare Wartungs- oder Reparaturarbeiten wird der Netzbetreiber in einem Zeitfenster MoFr von 8 bis 18 Uhr ausführen und mit einem Vorlauf von fünf (5) Werktagen gegenüber dem Eigentümer ankündigen. Der Eigentümer wird dem Netzbetreiber den hierzu notwendigen Zugang zum Grundstück und Gebäude ermöglichen.
7.4	Soweit Wartungs- und Reparaturarbeiten unverzüglich durch den Netzbetreiber auszuführen sind, etwa um eine Netzstörung oder einen Netzausfall möglichst schnell zu beheben, wird der Eigentümer dem Netzbetreiber den hierzu notwendigen Zutritt zum Grundstück und Gebäude jederzeit und unverzüglich ermöglichen

8.	Eigentumsübergang
8.1	Die von ihm installierte Glasfaseranlage inklusive sämtlicher Geräte und sämtlichen Zubehörs sowie sonstiger Materialien stehen und verbleiben im Eigentum des Netzbetreibers. Die Installation der Glasfaseranlage erfolgt nur zum vorübergehenden Zweck (§ 95 BGB). Dem Eigentümer steht ein Pfand- oder Zurückbehaltungsrecht an der Glasfaseranlage nicht zu.
8.2	Der Eigentümer kann nach Ablauf der Vertragslaufzeit mit Zustimmung des Netzbetreibers die Glasfaseranlage gegen Zahlung des Zeitwerts erwerben und in sein Eigentum übernehmen. Können sich die Parteien innerhalb von sechs (6) Monaten nach Ablauf der Vertragslaufzeit („Einigungsfrist“) nicht auf die Höhe des Zeitwerts einigen, werden Sie einvernehmlich einen Gutachter zu dessen beidseitig verbindlicher Ermittlung bestimmen; der Gutachter muss ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger sein. Können sich die Parteien innerhalb von zwei (2) Monaten nach Ende der Einigungsfrist nicht auf einen Gutachter verständigen, ist jede Partei berechtigt, diesen auf schriftlichen Antrag von der am Sitz des Netzbetreibers ansässigen Industrie- und Handelskammer verbindlich bestimmen zu lassen. Die Vergütung des Sachverständigen und alle sonstigen mit der Begutachtung zusammenhängenden Kosten tragen die Parteien je zur Hälfte.
8.3	Der Netzbetreiber ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die von ihm eingebauten Glasfaseranlagen nach Vertragsende wieder zu entfernen.
8.4	Nach einem Eigentumsübergang hat der Netzbetreiber unbeschadet seiner gesetzlichen Rechte weiterhin ein dauerhaftes und unentgeltliches Nutzungsrecht an der Glasfaseranlage, soweit dies zur Erbringung von Telekommunikationsdiensten gegenüber Vorleistungsnachfragern und Endnutzern erforderlich ist.

09.	Vergütung
	Die einer Partei unter diesem Vertrag gewährten Rechte und erbrachten Leistungen sind für diese jeweils entgeltfrei, soweit nicht ausdrücklich anders vereinbart.
10.	Laufzeit; Kündigung
10.1	Der Vertrag hat eine Laufzeit von 10 Jahren.
10.2	Der Vertrag verlängert sich jeweils um 1 weiteres Jahr, wenn er nicht spätestens 6 Monate vor Ablauf der jeweiligen Vertragslaufzeit von einer der Parteien schriftlich gekündigt wird.
10.3	Jede Partei hat das Recht, diesen Vertrag aus wichtigem Grund fristlos schriftlich zu kündigen. Ein wichtiger Grund liegt für beide Parteien insbesondere vor, wenn über das Vermögen der jeweils anderen Partei ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.
11.	Höhere Gewalt
	In Fällen höherer Gewalt ist der Netzbetreiber unbeschadet seiner sonstigen Rechte von seinen Leistungspflichten befreit. Als höhere Gewalt gelten insbesondere Krieg, innere Unruhen, Unwetter, atmosphärische Störungen, Stromausfälle, Pandemien, Streiks und Aussperrungen, inklusive solcher in Zulieferbetrieben.
12.	Haftung
12.1	Der Netzbetreiber haftet unbeschränkt für alle vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachten Schäden sowie für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers, oder der Gesundheit sowie aufgrund des Produkthaftungsgesetzes und allen sonstigen Fällen zwingender gesetzlicher Haftung.
12.2	Vorbehaltlich der Ziffer 12.1 dieses Vertrages haftet der Netzbetreiber nicht in Fällen einfacher Fahrlässigkeit, es sei denn der Schaden resultiert aus der Verletzung einer wesentlichen Pflicht, die die Grundlage des Vertrags bildet, entscheidend für den Abschluss war und auf deren Erfüllung der Eigentümer vertrauen darf („Kardinalpflicht“). Sofern der Netzbetreiber eine Kardinalpflicht fahrlässig verletzt, ist seine Haftung auf den vorhersehbaren und vertragstypischen Schaden begrenzt.
12.3	Im Übrigen ist eine Haftung des Netzbetreibers ausgeschlossen.
12.4	Die Haftungsregelungen dieser Ziffer 12 gelten entsprechend für eine etwaige Haftung von Mitarbeitern oder sonstigen Erfüllungsgehilfen des Netzbetreibers.
13.	Rechtsnachfolge
13.1	Der Eigentümer verpflichtet sich, im Falle einer Veräußerung eines oder mehrerer Versorgungsobjekte bzw. Wohn- oder sonstigen Raumeinheiten an einen Dritten und/oder ein mit dem Eigentümer im Sinne des §§ 15 ff. Aktiengesetz verbundenes Unternehmen den Eintritt des Erwerbers in das Vertragsverhältnis sicherzustellen. Der Eigentümer ist verpflichtet, den entstandenen wirtschaftlichen Schaden auszugleichen, der dadurch entsteht, dass der Erwerber nicht in dieses Vertragsverhältnis eintritt. Der Eigentümer wird erst dann von seinen vertraglichen Pflichten frei, wenn der in den Vertrag Eintretende wirksam anstelle des Eigentümers in den Vertrag eingetreten ist.
13.2	Der Eigentümer verpflichtet sich, dem Netzbetreiber im Falle des geplanten Abrisses von Versorgungsobjekten rechtzeitig, spätestens jedoch sechs (6) Monate vor dem geplanten Abrissdatum, über die beabsichtigte Abrissmaßnahmen in Textform (E-Mail ausreichend) zu informieren und ihm die Möglichkeit einzuräumen, die in dem entsprechenden Versorgungsobjekt verbaute Glasfaseranlage in Teilen oder in Gänze auszubauen und zu entfernen.
13.3	Der Netzbetreiber ist berechtigt, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag insgesamt oder teilweise auf einen oder mehrere Dritte zu übertragen, die zur ordnungsgemäßen Fortführung des Vertrages in der Lage sind.
14.	Schlussbestimmungen
14.1	Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
14.2	Soweit gesetzlich zulässig, ist ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag der Sitz des Netzbetreibers.
14.3	Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, sofern nicht gesetzlich eine strengere Form vorgeschrieben ist. Das Erfordernis der Schriftform kann nur durch schriftliche Vereinbarung aufgehoben werden.
14.4	Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
14.5	Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages oder eine künftig in ihn aufgenommene Bestimmung ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder undurchführbar sein oder werden oder sollte dieser Vertrag eine planwidrige Lücke enthalten, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. An die Stelle unwirksamer oder undurchführbarer Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung treten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages gewollt haben würden, sofern sie beim Abschluss dieses Vertrages oder der späteren Aufnahme einer Bestimmung den Punkt bedacht hätten.