

Mustervereinbarung Glasfaserausbau FRK – GdW
(Stand: 24. August 2023)

Vorbemerkung – Zu diesem Vertrag

Mit dem am 1. Dezember 2021 in Kraft getretenen Telekommunikationsmodernisierungsgesetz wurde die betriebskostenrechtliche Umlagefähigkeit der laufenden monatlichen Grundgebühren für den Breitbandanschluss abgeschafft. Zur Finanzierung neuer Glasfaseranlagen über eine Betriebskostenumlage besteht nunmehr nur die Möglichkeit, ein zeitlich und in der Höhe befristetes Glasfaserbereitstellungsentgelt mit einem Telekommunikationsunternehmen zu vereinbaren. Alternativen, bei denen die Refinanzierung nicht über die Betriebskosten erfolgt, sind wie bisher ein eigenwirtschaftlicher Ausbau durch das Wohnungsunternehmen – wobei die Kosten gegebenenfalls als Modernisierungskosten umgelegt werden können – und ein eigenwirtschaftlicher Ausbau durch ein Telekommunikationsunternehmen.

Die nachfolgende Mustervereinbarung, die gemeinsam vom Fachverband für Rundfunk- und Breitbandkommunikation, Bergmannstraße 26, 01979 Lauchhammer, („FRK“) und dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin, („GdW¹“) entwickelt wurde, bietet vertragliche Vorschläge für den Fall eines eigenwirtschaftlichen Ausbau durch ein Telekommunikationsunternehmen. Sollte sich ein Wohnungsunternehmen für eine andere Finanzierung des Netzausbaus entscheiden, sind hierfür andere vertragliche Vereinbarungen erforderlich, für die dieser Mustervertrag nicht verwendet werden kann.

Dieser Mustervertrag wurde mit Unterstützung von Rechtsanwalt Florian Frisse, SCHALAST Law Tax, Mendelssohnstraße 75-77, 60325 Frankfurt am Main, sowie Rechtsanwalt Dr. Christoph Enaux, Greenberg Traurig Germany, LLP, Budapester Str. 35, 10787 Berlin mit größter Sorgfalt erstellt, erhebt aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Er ist als unverbindliche Checkliste mit Formulierungshilfen zu verstehen und soll nur eine Anregung bieten, wie die typische Interessenlage zwischen den Parteien sachgerecht ausgeglichen werden kann. An Stellen, an denen je nach Interessenlage und Präferenzen unterschiedliche Regelungsansätze möglich sind, werden – soweit möglich – zur Verfügung stehende und im Einzelfall zu verhandelnde Optionen dargestellt. Dies entbindet den Verwender jedoch nicht von der sorgfältigen eigenverantwortlichen Prüfung. Aus Gründen der sprachlichen Vereinfachung wurde auf die Nennung beider Geschlechter verzichtet, wo eine geschlechtsneutrale Formulierung nicht möglich war. In diesen Fällen beziehen die verwendeten Begriffe die nicht verwendeten Formen ebenso mit ein.

Dieser Vertrag ist lediglich ein Vorschlag für eine mögliche Regelung. Die meisten Festlegungen sind frei vereinbar. Die Parteien können auch andere Formulierungen wählen. Vor einer Übernahme des unveränderten Inhaltes muss daher im eigenen Interesse genau überlegt werden, ob und in welchen Teilen gegebenenfalls eine Anpassung an die konkret zu regelnde Situation und die Rechtsentwicklung erforderlich ist.

Auf diesen Vorgang haben weder der FRK noch der GdW noch die beteiligten Kanzleien SCHALAST Law Tax oder Greenberg Traurig Germany, LLP Einfluss und können daher naturgemäß für die Auswirkungen auf die Rechtsposition der Parteien keine Haftung übernehmen. Auch die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist grundsätzlich ausgeschlossen. Falls Sie einen maßgeschneiderten Vertrag benötigen, sollten Sie sich durch einen Rechtsanwalt Ihres Vertrauens beraten lassen. Auf Anfrage können durch den FRK oder den GdW entsprechende Kontakte hergestellt werden.

¹ Verbundene Unternehmen der GdW können ebenfalls auf dieses Muster zurückgreifen.

Vereinbarung

zwischen

[•], geschäftsansässig [•], [•]

- „Netzbetreiber“ -

und

[•], geschäftsansässig [•], [•]

- „Gestattungsgeber“;

Netzbetreiber und Gestattungsgeber einzeln „Partei“

und zusammen „Parteien“ -

MUSTER

Inhaltsverzeichnis

1. Begriffsbestimmungen	3
2. Vertragsgegenstand; Gestattung	4
3. Pflichten und Obliegenheiten des Gestattungsgebers	6
4. Pflichten und Obliegenheiten des Netzbetreibers	7
5. [Vertriebsunterstützung].....	9
6. Urheberrecht.....	9
7. Installation der Glasfaseranlage	9
8. Reparatur und Wartung	10
9. Entstörungsfristen.....	11
10. Eigentum an der Glasfaseranlage	11
11. Vertragslaufzeit; Vertragsbeendigung.....	13
12. Höhere Gewalt.....	13
13. Haftung.....	14
14. Rechtsnachfolge	14
15. Verschwiegenheit.....	15
16. Schlussbestimmungen	15

Präambel²

- A. Der Netzbetreiber ist [●].
- B. Der Gestattungsgeber ist [●].
- C. Um den Mieterinnen und Mietern der Versorgungsobjekte (*wie nachstehend definiert*) eine möglichst attraktive und zukunftsfähige Multimedia- und Breitbandversorgung zu ermöglichen, möchte der Gestattungsgeber die Versorgungsobjekte mit Glasfaseranlagen zur glasfaserbasierten Übertragung von Breitbanddiensten (*wie nachstehend definiert*) ausstatten lassen. Die Glasfaseranlagen sollen durch den Netzbetreiber nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Vertrags auf eigenwirtschaftlicher Basis errichtet und betrieben werden.
- D. Die Parteien gehen davon aus, dass aufgrund des eigenwirtschaftlichen Ausbaus, der Vermarktung auf Einzelvertragsbasis sowie der Gewährung von Open Access die von dem Netzbetreiber zur Errichtung der Glasfaseranlagen (*wie nachstehend definiert*) getätigten Investitionen erst nach einem Zeitraum von etwa [●] Jahren amortisiert bzw. refinanziert sind. Aufgrund dessen haben sich die Parteien entschlossen, die lange Refinanzierungsdauer bei der Laufzeit des Vertrages bzw. der einzelnen Versorgungsobjekte (*wie nachstehend definiert*) zu berücksichtigen.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:

1. **Begriffsbestimmungen**

- 1.1 „**Breitbanddienste**“ meint digitale Multimediadienste, wie Telefonie- und Internetdienstleistungen sowie Rundfunksignale (Fernsehen und Radio).
- 1.2 „**FTTB-Campusnetze**“ meint die hinter den zentralen Anschlusspunkten des Netzbetreibers befindlichen Glasfasernetze der sog. Netzebene 4a, die den oder die zentralen Anschlusspunkte der zuführenden eigenen regionalen FTTB-Glasfasernetze des Netzbetreibers oder der FTTB-Glasfasernetze dritter Netzbetreiber (je nach Größe entweder als Mini-HUB, HUB oder PoP ausgestaltet) mit den Hausverkabelungen in den einzelnen Vertragsobjekte verbinden.

² Die nachfolgenden Fußnoten dienen der Erläuterung der Klauseln und geben Hinweise über mögliche Anpassungen. Sie enthalten ggf. verhandlungstaktisch relevante Informationen und dienen ausschließlich der internen Verwendung. Die Fußnoten sind daher nach der Verhandlung in der Endversion zu löschen. Der GdW hat für seine Mitglieder ein Erläuterungspapier erstellt.

- 1.3 „**Endnutzer**“ meint alle natürlichen oder juristischen Personen, welche zu privaten oder gewerblichen Zwecken Räumlichkeiten in den Versorgungsobjekten vom Gestattungsgeber mieten oder anderweitig an diesen nutzungsberechtigt sind.
- 1.4 „**Endnutzeranschluss**“ meint den Wohnungsübergabepunkt oder entsprechenden Abschlusspunkt der Hausverkabelung in den von den Endnutzern genutzten Räumlichkeiten der Versorgungsobjekte.³
- 1.5 „**Glasfaseranlage**“ meint alle technischen Einrichtungen inklusive der aktiven und passiven Glasfaser-Netzinfrastruktur der Netzebenen 4a (FTTB-Campusnetze) und 4 (Hausverkabelung), welche der Netzbetreiber zur Versorgung der Versorgungsobjekte installiert, um sein Telekommunikationsnetz am Endnutzeranschluss abzuschließen. Die zuführenden Netze der Netzebene 3 sind nicht Bestandteil der Glasfaseranlage. Eine schematische Darstellung der Glasfaseranlage findet sich in **Anlage 1.5**.
- 1.6 „**Hausverkabelung**“ meint die Glasfaser-Netzinfrastruktur der Netzebene 4 vom Glasfaser-Abschlusspunkt (Gf-AP) bis zu den Endnutzeranschlüssen; etwaige bereits vorhandene oder neu errichtete Koax- oder Kupferdoppelader-Verkabelungen sind keine Hausverkabelung im Sinne dieses Vertrags.
- 1.7 „**Versorgungsobjekte**“ meint die in **Anlage 1.7** angegebenen Grundstücke einschließlich ihrer Bebauung.
- 1.8 Im Übrigen gelten die gesetzlichen Begriffsbestimmungen, insbesondere die des Telekommunikationsgesetzes (TKG).

2. Vertragsgegenstand; Gestattung

- 2.1 Der Gestattungsgeber erteilt dem Netzbetreiber den Auftrag und die Genehmigung zur Erstellung einer funktionsfähigen Glasfaseranlage für die Versorgungsobjekte.
- 2.2 Der Gestattungsgeber gestattet dem Netzbetreiber, **[entgeltlich / unentgeltlich]**⁴ auf, an, und in den Vertragsliegenschaften die Errichtung, Änderung, und **[/ oder]** den Betrieb

³ Der Vertrag trifft keine Regelungen für die Verkabelung in der Wohnung, sondern geht davon aus, dass auf die bestehende Wohnungsverkabelung zurückgegriffen werden kann. Sofern noch Vereinbarungen zur Wohnungsverkabelung erforderlich sind, sollten hierzu noch separate Regelungen getroffen werden. Soweit der Netzbetreiber innerhalb der Wohnungen Wohnungsverkabelungen (sog. Netzebene 5) errichtet hat oder noch auf Basis dieses Vertrags errichtet, sollten diese ebenfalls in die Definition der Glasfaseranlage aufgenommen werden.

⁴ Der Mustervertrag geht davon aus, dass die Gestattung zur Errichtung und zum Betrieb der Glasfaseranlage unentgeltlich erfolgt, der Gestattungsgeber keine eigenen Infrastrukturen errichtet, die der Netzbetreiber entgeltlich nutzt, und dass der Gestattungsgeber auch keine zu einer Vergütung führenden Tätigkeiten

einer Glasfaseranlage, die Glasfaseranlage instand zu halten und zu setzen, sowie die Versorgung mit und die Vermarktung von Breitbanddiensten des Netzbetreibers, die über die Glasfaseranlage in den Versorgungsobjekten verfügbar sind, vorzunehmen. Die Gestattung umfasst insbesondere das Recht des Netzbetreibers, in Abstimmung mit dem Gestattungsgeber unterirdisch Telekommunikationsleitungen zu verlegen, Netzabschlusspunkte zu installieren sowie von dort die Hausverkabelung zu errichten. Die Errichtung, Änderung und Betrieb der Glasfaseranlage durch den Netzbetreiber erfolgt eigenwirtschaftlich; der Netzbetreiber trägt alle dabei anfallenden Kosten.

- 2.3 Der Netzbetreiber ist berechtigt, zur Errichtung der Glasfaseranlage vorhandene Leerrohre und Versorgungsschächte in den Versorgungsobjekten **[entgeltlich / unentgeltlich]**⁵ zu nutzen, soweit deren originärer Nutzungszweck hierdurch nicht gefährdet wird und soweit der Gestattungsgeber über diese Nutzung verfügen kann.
- 2.4 Der Netzbetreiber hat das Recht, mit den Endnutzern individuelle, entgeltpflichtige Nutzungsverträge über die Erbringung von Breitbanddiensten über die Glasfaseranlage abzuschließen, sowie die Pflicht, entsprechende Angebote selbst zu erbringen und / oder über Dritte zu vermitteln. Der Gestattungsgeber steht diesbezüglich in keinerlei Vertragsverhältnis mit dem Netzbetreiber und / oder den Endnutzern. Der Netzbetreiber wird die Laufzeit dieser Nutzungsverträge längstens auf die Laufzeit dieses Vertrages befristen.⁶
- 2.5 Der Netzbetreiber ist unbeschadet der Ziffer 4.4 und seiner sonstigen Pflichten aus diesem Vertrag berechtigt und verpflichtet, Dritten **[nach eigenem Ermessen / in Abstimmung mit dem Gestattungsgeber]** die Nutzung der Glasfaseranlage für das Angebot von Breitbanddiensten entgeltlich oder unentgeltlich zu gewähren, insbesondere die Durchleitung von Signalen sowie die Versorgung der Endnutzer mit Breitbanddiensten durch Dritte zu ermöglichen.⁷ **[Der Netzbetreiber hat den Gestattungsgeber mindestens [sechs**

wie bspw. Marketing-Unterstützungen vornimmt. Sollten diese Parameter im Einzelfall anders geregelt werden, müssten hierzu Einzelvereinbarungen getroffen werden.

⁵ Vgl. vorherige Fußnote – sollten Infrastrukturen des Gestattungsgebers entgeltlich genutzt werden, müsste hierzu eine separate Vereinbarung getroffen werden.

⁶ Der Vertrag enthält keine Vorgaben zu den einzelnen zu erbringenden Leistungen. Sofern für bestimmte Leistungen – insbesondere die TV-Grundversorgung – Qualitäts- oder Preisvorgaben vereinbart werden sollten, müssten diese noch aufgenommen werden. Die vom Netzbetreiber gegenüber Endkunden verlangten Entgelte dürfen aus kartellrechtlichen Gründen nicht zwischen Netzbetreiber und Gestattungsgeber festgeschrieben werden. Die Vereinbarung eines Höchstpreises, den der Netzbetreiber nicht überschreiten darf, ist aber zulässig.

⁷ Sofern der Netzbetreiber zu bestimmten Arten des Open Access verpflichtet sein soll (bspw. Bistream-Zugang, physischer Zugang zu bestimmten Netzelementen etc.), sollte dies noch separat geregelt werden. Gleiches gilt für etwaige Regelungen zum Zutritt für Dritte, zu Zustimmungspflichten bei baulichen

(6) Wochen vor der geplanten erstmaligen Gewährung der Nutzung über die geplante Nutzung sowie den Dritten zu informieren, dem diese Nutzung gewährt werden soll. Die Zustimmung des Gestattungsgebers gilt als erteilt, wenn er nicht binnen [vier (4) Wochen] nach Anzeige der Gewährungsabsicht durch den Netzbetreiber widerspricht.]⁸

3. Pflichten und Obliegenheiten des Gestattungsgebers

- 3.1 Der Gestattungsgeber verpflichtet sich, weder Eingriffe an der Glasfaseranlage vorzunehmen noch Signale weiterzuleiten oder Breitbanddienste an die Endnutzer weiterzugeben.
- 3.2 Der Gestattungsgeber wird grundsätzlich Mieterinnen und Mietern – sofern keine rechtliche Verpflichtung hierzu besteht – keine Zustimmungen zur Errichtung privater Satelliten-Empfangsanlagen erteilen, sofern durch den Netzbetreiber die Versorgung mit den Breitbanddiensten gewährleistet ist. Sofern ausnahmsweise ein Bewohner ein berechtigtes Interesse zum Empfang spezieller Programme, z. B. zur Wahrung seiner kulturellen Identität, nachweist und der Gestattungsgeber dem nachkommen will, erhält der Netzbetreiber Gelegenheit, hierfür eine technische und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die Endnutzer angemessene Lösung anzubieten. Sollten sich die Parteien nicht auf eine entsprechende Lösung verständigen, ist der Gestattungsgeber berechtigt, eine Genehmigung zu erteilen. Der Gestattungsgeber ist bei Erteilung einer Zustimmung zur Errichtung einer privaten Satelliten-Empfangsanlage verpflichtet, diesen Bewohnern die Verpflichtung aufzuerlegen, dafür Sorge zu tragen, dass zum Betrieb der privaten Satelliten-Empfangsanlage keine Bestandteile der Glasfaseranlage des Netzbetreibers genutzt werden und dass durch den Betrieb dieser privaten Satelliten-Empfangsanlagen Störungen in der Glasfaseranlage des Netzbetreibers ausgeschlossen werden.
- 3.3 Der Gestattungsgeber ist verpflichtet, Störungen und Schäden an der Glasfaseranlage sowie Änderungen, die wesentlichen Einfluss auf den Betrieb der Glasfaseranlage haben (z. B. bauliche Änderungen, Sanierungen etc.), unverzüglich nach deren Kenntnis durch den Gestattungsgeber zu melden und keinerlei Eingriffe an der Glasfaseranlage vorzunehmen oder durch von ihm beauftragte Dritte vornehmen zu lassen. Jedwede Störung und / oder Schäden an der Glasfaseranlage sind ausschließlich von dem Netzbetreiber oder durch von ihm beauftragte Fachunternehmen zu beseitigen.

Veränderungen an der Glasfaseranlage oder zu etwaigen Zustimmungspflichten für die Nutzung der Glasfaseranlage für andere als die vertragliche geregelten Zwecke.

⁸ Dieser Passus sollte gestrichen werden, wenn der Netzbetreiber die Nutzung durch Dritte nach eigenem Ermessen ermöglichen kann.

- 3.4 Der Gestattungsgeber gewährt dem Netzbetreiber und den von ihm beauftragten Fachunternehmen oder sonstigen Beauftragten zur Ausführung ihrer Tätigkeit zu den üblichen Geschäftszeiten Zutritt zu sämtlichen Grundstücksflächen und Gebäudeteilen, auf, an, und in denen sich Teile der Glasfaseranlage befinden, sowie zur Glasfaseranlage selbst.
- 3.5 Der Gestattungsgeber stellt dem Netzbetreiber einen Montageplatz für die von ihm benötigte Systemtechnik zur Verfügung.⁹
- 3.6 Der Gestattungsgeber stellt dem Netzbetreiber den für den Betrieb der Glasfaseranlage notwendigen Stromanschluss nebst laufendem Strom [*unentgeltlich / entgeltlich*] zur Verfügung. [*Der Gestattungsgeber hat das Recht, vom Netzbetreiber die Übernahme der Stromkosten, die mit dem Betrieb der Glasfaseranlage einhergehen, zu verlangen. Über die Umsetzung werden sich die Parteien auf operativer Ebene verständigen.*]¹⁰
- 3.7 Der Gestattungsgeber wird den Netzbetreiber über Veränderungen in der Anzahl der Wohneinheiten oder zu gewerblichen Zwecken überlassenen Raumeinheiten in den Versorgungsobjekten unverzüglich informieren.
- 3.8 Die Parteien werden bei nachträglichen baulichen Maßnahmen Rücksicht auf die verlegte Glasfaseranlage und sonstigen baulichen Einrichtungen nehmen. Der Gestattungsgeber kann zur nachträglichen Errichtung weiterer Aufbauten (z. B. Carport) oder zur Durchführung anderer baulicher Maßnahmen auf dem Versorgungsobjekt mit einem Vorlauf von vier (4) Monaten die Umverlegung von Teilen der von dem Netzbetreiber errichteten Glasfaseranlage verlangen. [*Hier sollten von den Parteien in Einzelverhandlung Regelungen zur Kostentragung bei einer Umverlegung eingefügt werden.*]

4. Pflichten und Obliegenheiten des Netzbetreibers

- 4.1 Der Netzbetreiber errichtet die Hausverkabelung zu allen Wohneinheiten in den Versorgungsobjekten nach Maßgabe der in Ziffer 7 getroffenen Regelungen und stellt den

⁹ Sofern für die Installation besondere Anforderungen gelten (bspw. eine bestimmte Dimension oder Lage des Montageplatzes) sollten diese hier aufgenommen werden.

¹⁰ Nach § 2 Nr. 15c BetrKV können bei neu errichteten Glasfaseranlagen die Stromkosten dann als Betriebskosten umgelegt werden, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann. Wann dies der Fall ist, ist allerdings derzeit noch nicht sicher. Sollte der Gestattungsgeber sich entscheiden, dass der Netzbetreiber die Stromkosten tragen soll, werden diese in der Praxis – sofern kein separater Zähler vorhanden ist – vielfach auf Basis der Leistungskennwerte der eingesetzten aktiven Technik und dem vom Gestattungsgeber tatsächlich vereinbarten Strompreis abgerechnet. Der Gestattungsgeber muss in diesem Fall darauf achten, die vom Netzbetreiber erstatteten Stromkosten nicht als Betriebskosten abzurechnen.

Anschluss der Hausverkabelung an die FTTB-Campusnetze sowie das Glasfaser-Zuführungsnetz der Netzebene 3 sicher. Dabei wird jede Wohneinheit eines Versorgungsobjekts mit vier (4) Fasern angebunden; Details der Bauausführung sowie der technischen Eigenschaften der Glasfaseranlage sind in der **Anlage 4.1** geregelt.¹¹

- 4.2 Der Netzbetreiber wird die Glasfaseranlage während der Vertragslaufzeit betreiben, eingespeiste Signale weiterleiten, sowie sie gemäß Ziffer 8 warten und reparieren.
- 4.3 Die Parteien sind sich einig, dass alle regulatorischen Pflichten ausschließlich von dem Netzbetreiber getragen werden. Der Netzbetreiber stellt den Gestattungsgeber insofern von allen Ansprüchen Dritter frei, die diese im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb der Glasfaseranlage sowie der Versorgung der Endnutzer mit Breitbanddiensten über die Glasfaseranlage gegen den Gestattungsgeber stellen. Die Freistellung umfasst auch die Erstattung angemessener Rechtsanwaltskosten. Der Gestattungsgeber wird den Netzbetreiber unverzüglich über die Inanspruchnahme durch Dritte informieren und dem Netzbetreiber Gelegenheit zur Abwehr der geltend gemachten Ansprüche geben. Der Gestattungsgeber wird den Netzbetreiber in angemessenem Umfang bei der Rechtsverteidigung unterstützen und wird ohne vorherige Rücksprache mit dem Netzbetreiber insbesondere keinerlei nicht abgestimmte Prozessklärungen abgeben, Prozesshandlungen vornehmen, oder gerichtliche oder außergerichtliche Vergleiche schließen. Die Entscheidung über Vornahmen, Inhalte und Konditionen der vorgenannten Maßnahmen trifft der Netzbetreiber.
- 4.4 Die Parteien stimmen überein, dass der Netzbetreiber über die Glasfaseranlage im Sinne von § 145 Abs. 3 TKG verfügt. Unbeschadet etwaiger weiterer Zugangsgewährungen gewährt der Netzbetreiber Dritten gemäß deren gesetzlicher Rechte (z. B. § 145 TKG) Zugang zu der Glasfaseranlage. Er wird allen zumutbaren Mitnutzungsanträgen nach § 145 Abs. 2 TKG zu fairen und diskriminierungsfreien Bedingungen, einschließlich der Mitnutzungsentgelte, stattgeben. Der Netzbetreiber wird die Zugangsbedingungen für Dritte im Sinne eines Open Access so gestalten, dass eine etwaige Duldungspflicht des Gestattungsgebers für „Wohnungstische“ im Sinne des § 145 Abs. 1 TKG möglichst ausgeschlossen ist. Die Parteien werden sich gegenseitig über die Geltendmachung von Mitnutzungsansprüchen im Sinne von § 145 Abs. 2 und 3 TKG durch Dritte bezüglich der Hausverkabelung informieren und das Vorgehen in Bezug auf solche Mitnutzungsansprüche abstimmen.

¹¹ Für die Bauausführung von Inhaus-Glasfasernetzen gibt es eine zwischen verschiedenen kommunalen Berliner Wohnungsunternehmen und der Telekom ausgehandelte Musterleitlinie, die u.a. den Ausbau mit vier (4) Fasern vorsieht, von denen zwei (2) durchgeschaltet werden. Sofern verbindliche Bauzeiten vereinbart werden sollten, die ggf. auch durch Pönalen abgesichert werden, müsste der Vertrag noch ergänzt werden.

4.5 [Der Netzbetreiber stellt dem Gestattungsgeber auf Anfrage eine Faser der Netzebene 4 pro Wohneinheit unentgeltlich zur Nutzung für eigene gebäudebezogene Anwendungen zur Verfügung; eine Nutzung dieser Faser für eigene oder fremde Breitbanddienste, die im Wettbewerb zu den Breitbanddiensten des Netzbetreibers stehen, ist ohne die Zustimmung des Netzbetreibers im Einzelfall untersagt.]

5. [Vertriebsunterstützung¹²]

6. Urheberrecht

6.1 Der Netzbetreiber stellt den Gestattungsgeber im Hinblick auf die Signallieferung an die Endnutzer von allen urheberrechtlichen Ansprüchen Dritter, insbesondere bezüglich der Kabelweitereisendrechte, frei. Für die Freistellung gilt Ziffer 4.3 entsprechend.

6.2 Die Parteien halten klarstellend fest, dass die Signallieferung nach diesem Vertrag keine Rechteeinräumung für die Verbreitung von Breitbanddiensten, insbesondere Rundfunksignalen, zu gewerblichen Zwecken durch gewerbliche Nutzer (z. B. Gaststätten, Hotels, Pensionen, Betreutem Wohnen, Fitnessstudios) umfasst. Diese Rechte müssen gesondert durch den jeweiligen gewerblichen Nutzer bei den Rechteeinhabern, insbesondere bei den Verwertungsgesellschaften (z. B. GEMA, Corint Media), erworben und vergütet werden. Ansprüche gegen den Gestattungsgeber wegen einer Nutzung der angelieferten Rundfunksignale zu gewerblichen Zwecken sind vor diesem Hintergrund nicht von der Freistellung gemäß Ziffer 6.1 erfasst.

7. Installation der Glasfaseranlage

7.1 Der Netzbetreiber wird die Glasfaseranlage bis zum [●] fertigstellen. [Die Errichtung der Glasfaseranlage richtet sich nach dem als Anlage 7.1 beigefügten und im Vorfeld zwischen den Parteien abgestimmten Bauzeiten- / Ausbauplan.] [Sollte der Netzbetreiber aus von ihm zu vertretenden Gründen den Bauzeiten- / Ausbauplan nicht einhalten, hat er die folgenden Vertragsstrafen zu zahlen: [●]]¹³

¹² Der Netzbetreiber und der Gestattungsgeber können überlegen, ob eine Regelung bezüglich der langfristigen Vertriebsunterstützung aufgenommen werden sollte. Netzbetreiber und andere Marktbeteiligte erarbeiten aktuell den „Verhaltenskodex für den Door-to-Door-Vertrieb“. Der Netzbetreiber sollten sich u. a. auf die Einhaltung dieses Kodex verpflichten.

¹³ Für den Fall, dass der Ausbauplan aus von dem Netzbetreiber zu vertretenen Gründen nicht eingehalten wird, können hier entsprechende Vertragsstrafen aufgenommen und zwischen den Parteien vereinbart werden. Der Mustervertrag geht im Übrigen davon aus, dass es sich um eine Glasfaseranlage und ein Versorgungsobjekt handelt. Insbesondere bei größeren Projekten mit zahlreichen verschiedenen

- 7.2 Arbeiten dürfen nur von dem Netzbetreiber oder einem von ihm beauftragten Fachunternehmen durchgeführt werden. Der Netzbetreiber ist verpflichtet, einen deutschsprachigen Bau- und Projektleiter zu bestimmen, der für den Bauablauf und die Durchführung der unter diesem Vertrag geschuldeten Leistungen verantwortlich ist.
- 7.3 Der Netzbetreiber stellt die Einhaltung der auf die Installationsarbeiten anwendbaren gesetzlichen, insbesondere bauordnungsrechtlichen Vorgaben sowie DIN-, EN- und / oder ISO-Normen sowie Brandschutzvorgaben sicher und holt etwaig erforderliche Genehmigungen auf eigene Kosten ein. Die Errichtung der Anlage erfolgt nach den allgemein anerkannten Regeln und dem Stand der Technik.
- 7.4 In Einzelfällen, in denen aus nicht vom Netzbetreiber zu vertretenden Gründen (z. B. in der Bausubstanz vorhandene Gefahrstoffe) die Errichtung der Hausverkabelung nicht oder nur mit erheblichen Mehrkosten möglich ist, werden die Parteien das weitere Vorgehen einvernehmlich abstimmen. Kommt eine Einigung nicht zustande, sind beide Parteien berechtigt, diesen Vertrag mit Wirkung für die betroffenen Versorgungsobjekte außerordentlich zu (teil-) kündigen.
- 7.5 **[Hier sind von den Parteien nach Einzelverhandlungen Regelungen zum Ablauf der Arbeiten und der Kommunikation einzufügen.]¹⁴**

8. Reparatur und Wartung

- 8.1 Der Netzbetreiber gewährleistet während der Laufzeit des Vertrags die Verkehrssicherheit der Glasfaseranlage. Der Netzbetreiber verpflichtet sich zur Reparatur und Wartung der Glasfaseranlage.
- 8.2 Die Reparatur und Wartung der Glasfaseranlage erfolgt für den Gestattungsgeber kostenfrei, es sei denn der Gestattungsgeber hat deren Beschädigung zu vertreten.
- 8.3 Planbare Wartungs- oder Reparaturarbeiten wird der Netzbetreiber in dem Zeitfenster Montag bis Samstag von 08:00 bis 18:00 Uhr ausführen und mit einem Vorlauf von fünf (5) Werktagen gegenüber dem Gestattungsgeber ankündigen. Der Gestattungsgeber

Versorgungsobjekten und Glasfaseranlagen sind auch separate Laufzeiten, Versorgungsbeginne, Fertigstellungstermine etc. denkbar.

¹⁴ Um im beiderseitigen Interesse eine größtmögliche Installationsquote zu erreichen, sollten im jeweiligen Einzelvertrag auch Regelungen zum genauen Ablauf der Arbeiten, den erforderlichen Ankündigungen gegenüber den Mietern im Vorfeld der Arbeiten sowie unmittelbar vor Beginn, der Anzahl der Installationsversuche, zu Nachinstallationen sowie dem Umgang mit nicht angetroffenen Mietern oder Verweigerern getroffen werden. Angesichts der Vielzahl der möglichen Konstellationen wurde auf einen Mustervorschlag verzichtet.

wird dem Netzbetreiber den hierzu notwendigen Zugang zum Grundstück und Gebäude ermöglichen.

- 8.4 Soweit Wartungs- und Reparaturarbeiten unverzüglich durch den Netzbetreiber auszuführen sind, etwa um eine Netzstörung oder einen Netzausfall möglichst schnell zu beheben, wird der Gestattungsgeber dem Netzbetreiber den hierzu notwendigen Zutritt zum Grundstück und Gebäude jederzeit und unverzüglich ermöglichen.

9. Entstörungsfristen¹⁵

- 9.1 Der Netzbetreiber wird vorbehaltlich separat vereinbarter Service Levels Störungen an der Glasfaseranlage unverzüglich nach Eingang einer Störungsmeldung zu den üblichen Geschäftszeiten nachgehen und im Rahmen der bestehenden technischen und betrieblichen Möglichkeiten schnellstmöglich beseitigen.
- 9.2 Der Netzbetreiber unterhält eine Service-Rufnummer für Störungsmeldungen. Änderungen der Service-Nummer werden dem Gestattungsgeber unverzüglich in Textform mitgeteilt.
- 9.3 Die Einhaltung etwaig vereinbarter Entstörungsfristen setzt die Abgabe einer vollständigen Störungsmeldung inklusive Information über alle für die Entstörung erforderlichen Umstände voraus. Bei Verstoß gegen diese Vorgaben verlängern sich die Entstörungsfristen um die Zeiträume der hierdurch verursachten Verzögerungen. Auf Ziffer 8.4 (*Pflicht zur Zugangsgewährung*) wird ergänzend hingewiesen.
- 9.4 Liegt nach Abgabe einer Störungsmeldung durch den Gestattungsgeber und Überprüfung durch den Netzbetreiber keine Störung vor und war dies für den Gestattungsgeber oder einen objektiven Dritten zum Zeitpunkt der Abgabe der Störungsmeldung offensichtlich, sind die dem Netzbetreiber durch den Einsatz entstandenen Aufwendungen zu ersetzen.

10. Eigentum an der Glasfaseranlage

- 10.1 Die von ihm installierte Glasfaseranlage inklusive sämtlicher Geräte und sämtlichen Zubehörs sowie sonstiger Materialien steht und verbleibt im Eigentum des Netzbetreibers. Die Installation der Glasfaseranlage erfolgt nur zum vorübergehenden Zweck

¹⁵ Diese Klausel ist optional. Da der Netzbetreiber regelmäßig gegenüber den Endnutzern sowie ggf. dritten Netzbetreibern zur Entstörung verpflichtet sein wird, besteht insoweit kein zwingendes Interesse des Gestattungsgebers. Andererseits ist ein funktionsfähiger Zugang zum öffentlichen Telekommunikationsnetz für den Wert der Immobilien nicht unerheblich. Insoweit kann die Verpflichtung auf bestimmte Entstörungsfristen auch als Vermarktungsinstrument dienen.

(§ 95 BGB). Dem Gestattungsgeber steht kein Pfand- oder Zurückbehaltungsrecht an der Glasfaseranlage zu.

10.2 Vorbehaltlich einer anderweitigen Einigung zwischen den Parteien ist der Netzbetreiber berechtigt, aber nicht verpflichtet, die von ihm eingebaute Glasfaseranlage nach Vertragsende wieder zu entfernen.

10.3 **[Sofern ein Eigentumsübergang nach Beendigung des Gestattungsvertrags gewünscht ist:** Der Gestattungsgeber hat nach Ablauf der Vertragslaufzeit die Option, die passiven Bestandteile der Glasfaseranlage gegen Zahlung des **[Symbolischer Euro / nachzuweisenden Restbuchwerts / Ertrags- oder Zeitwerts (Option des Netzbetreibers) / wie nachstehend zu berechnenden Kaufpreises]** zu erwerben und in sein Eigentum zu übernehmen bzw. einen Dritten zu benennen, in dessen Eigentum die Glasfaseranlage übergehen soll. Der Gestattungsgeber wird spätestens **[sechs (6) Monate]** vor Ablauf des Vertrages mitteilen, ob er von dieser Option Gebrauch machen wird. **[Können sich die Parteien innerhalb von drei (3) Monaten nach Ablauf der Vertragslaufzeit („Einigungsfrist“) nicht auf die Höhe des Ertrags- oder 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 eines (1) Monats 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.] oder [Die Höhe des jeweiligen Ertrags- oder Zeitwerts ergibt sich aus der als **Anlage 10.3** beigefügten Tabellen, die die entsprechende Vertragslaufzeit berücksichtigen.]¹⁶**

10.4 Nach dem Eigentumsübergang nach Ziffer 10.3 hat der Netzbetreiber unbeschadet seiner gesetzlichen Rechte weiterhin ein unentgeltliches Mitnutzungsrecht **[an einzelnen Fasern der Glasfaseranlage]**, soweit dies zur Erbringung von Telekommunikationsdienstleistungen mit einzelnen Endnutzern erforderlich ist.

¹⁶ Die Regelung betrifft den Fall, dass der Gestattungsgeber ein Interesse daran hat, die vom Netzbetreiber errichteten Netze der Netzebene 4a und Netzebene 4 nach Ablauf der Laufzeit zu übernehmen. Ob der Gestattungsgeber hieran überhaupt ein Interesse hat, und – falls ja – wie hoch der Kaufpreis sein soll, kann nur im Einzelfall geregelt werden. Für die Preisfindung gibt es verschiedene alternative Mechanismen. Vor Vertragsabschluss müssen sich die Parteien auf einen Mechanismus einigen und alle anderen aufgeführten Mechanismen sowie etwaige damit verbundene nähere Vorgaben löschen. **Aus Sicht der Vertragsparteien könnte es sinnvoll sein, dass der Netzbetreiber nach Vertragsbeendigung weiterhin den kostenfreien Betrieb und Service für eine begrenzte Zeit (z. B. 2 Jahre) anbietet. Dies hängt vom Einzelfall ab und ist in jedem Fall individuell zu regeln. Bleibt der Netzbetreiber nach Ende der Vertragslaufzeit Eigentümer des Netzes wird er auch weiterhin den kostenlosen Service und Betrieb sicherstellen, die Zustimmung des Vertragspartners vorausgesetzt.**

11. Vertragslaufzeit; Vertragsbeendigung

- 11.1 Das Vertragsverhältnis beginnt mit Unterzeichnung durch beide Parteien. Die beiderseitigen Rechte und Pflichten für den Betrieb und die Erbringung von Breitbanddiensten haben eine Laufzeit [*bis zum [●] / von [●] Jahren ab Errichtung der Anlage*].¹⁷
- 11.2 Der Vertrag verlängert sich jeweils um ein (1) weiteres Jahr, sofern er nicht von einer Partei spätestens sechs (6) Monate vor Ablauf der jeweiligen Vertragslaufzeit gekündigt wird.
- 11.3 Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt von den vorstehenden Bestimmungen unberührt. Ein wichtiger Grund für den Gestattungsgeber liegt insbesondere vor, wenn die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Netzbetreibers mangels Masse abgelehnt wird.

12. Höhere Gewalt

In Fällen höherer Gewalt sind beide Parteien unbeschadet ihrer sonstigen Rechte von ihren Leistungspflichten befreit, solange und soweit die Leistungserbringung wegen der höheren Gewalt nicht mehr möglich ist. Als höhere Gewalt gelten Ereignisse und Umstände, die auch durch die billigerweise zu erwartende Sorgfalt nicht vorhergesehen und in zumutbarer Weise abgewendet werden können, insbesondere Krieg, innere Unruhen, Unwetter, atmosphärische Störungen, Stromausfälle, Pandemien, Streiks und Aussperungen, inklusive solcher in Zulieferbetrieben. Die Befreiung von den Leistungspflichten gilt nur für die Dauer der Verhinderung. Die Parteien werden sich gegenseitig – soweit möglich – rechtzeitig über das Vorliegen eines solchen Falles höherer Gewalt informieren. Dauert die Verhinderung durch höhere Gewalt mehr als sechs (6) Monate an, so werden die Parteien Verhandlungen darüber aufnehmen, um diesen Gestattungsvertrag nach Treu und Glauben im Hinblick auf die durch die höhere Gewalt verursachten und noch zu erwartenden Auswirkungen bezüglich der jeweils betroffenen Leistungspflichten einvernehmlich anzupassen.

¹⁷ Die hier festgelegte Vertragslaufzeit berücksichtigt die aktuelle BGH-Rechtsprechung, wonach eine Laufzeit von 10 Jahren in der Regel nicht zu beanstanden ist, eine längere Laufzeit aber jedenfalls besonderer Umstände zu deren Rechtfertigung bedarf. Da die Zulässigkeit der Vertragslaufzeit von den Umständen des Einzelfalls abhängt, empfehlen wir, im Zweifel vorab eine rechtliche Beratung einzuholen.

13. Haftung¹⁸

- 13.1 Die Parteien haften einander 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.
- 13.2 Vorbehaltlich der Ziffer 13.1 dieses Vertrages haften die Parteien 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 die jeweils andere Partei vertrauen darf („**Kardinalpflicht**“). Sofern eine Partei eine Kardinalpflicht fahrlässig verletzt, ist ihre Haftung auf den vorhersehbaren und vertragstypischen Schaden begrenzt.
- 13.3 Im Übrigen ist eine Haftung der Parteien ausgeschlossen.
- 13.4 Die Haftungsregelungen dieser Ziffer 13 gelten entsprechend für eine etwaige Haftung von Mitarbeitern oder sonstigen Erfüllungsgehilfen des Netzbetreibers.

14. Rechtsnachfolge

- 14.1 Der Gestattungsgeber 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 („**Erwerber**“) nach bestem Wissen und Gewissen auf den Eintritt des Erwerbers in das Vertragsverhältnis hinzuwirken. Der Gestattungsgeber hat sicherzustellen, dass der Erwerber Kenntnis von diesem Vertrag und den Eigentumsverhältnissen an der Glasfaseranlage hat.
- 14.2 Jeder Eigentümerwechsel ist dem Netzbetreiber vom Gestattungsgeber unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Der Gestattungsgeber verpflichtet sich zudem, auf Verlangen des Netzbetreibers den Eigentumsübergang durch Vorlage eines geeigneten Nachweises (z. B. Grundbuchauszug, Auszug aus dem notariellen Kaufvertrag) zu belegen.
- 14.3 Der Netzbetreiber ist berechtigt, seine Rechte und Pflichten aus dem Vertrag ganz oder teilweise auf verbundene Unternehmen im Sinne der §§ 15 ff. Aktiengesetz [*oder in Abstimmung mit dem Gestattungsgeber auf einen oder mehrere Dritte, die zur ordnungsgemäßen Fortführung des Vertrages in der Lage sind,*] zu übertragen, es sei denn,

¹⁸ Eine Haftungsbegrenzung ist nur in engen Grenzen möglich; sofern hier Anpassungen vorgenommen werden, empfiehlt es sich, vorab eine rechtliche Beratung einzuholen.

die Übertragung dient der Vorbereitung eines Verkaufs des verbundenen Unternehmens, auf das der Netzbetreiber seine Rechte und Pflichten überträgt. Jede andere rechtsgeschäftliche Übertragung von Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Dritten bedarf zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Zustimmung der jeweils anderen Partei.

14.4 Die Parteien sind sich darüber einig, dass Veränderungen im Gesellschafterbestand der Parteien keine rechtsgeschäftliche Übertragung des Vertrages im Sinne der Ziffer 14.1 darstellen.

14.5 Der Gestattungsgeber 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.

15. Verschwiegenheit

Die Parteien verpflichten sich, den Inhalt dieses Vertrages – vorbehaltlich einer gesetzlichen Verpflichtung zur Veröffentlichung – vertraulich zu behandeln und ausschließlich zum Zwecke der Vertragserfüllung zu verwenden. Dies gilt auch für die Zeit nach Beendigung des Vertrags, sofern es sich nicht um offenkundige oder allgemein zugängliche Informationen handelt. Die Einhaltung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen, insbesondere der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), wird durch die Parteien wechselseitig versichert.

16. Schlussbestimmungen

16.1 Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

16.2 Soweit gesetzlich zulässig, ist ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag der Sitz des Netzbetreibers.

16.3 Für Kündigungen gilt das Schriftformerfordernis. Andere Unterrichtungen und sonstige Mitteilungen im Zusammenhang mit diesem Vertrag haben, sofern nicht gesetzlich oder vertraglich eine strengere Form vorgeschrieben ist, in Textform zu erfolgen und sind per Brief, Telefax, oder E-Mail an die jeweils gültige Adresse der Vertragsparteien zu senden. Vertragsänderungen oder zusätzliche Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht gesetzlich eine strengere Form vorgeschrieben ist; dies gilt auch für eine Änderung oder Aufhebung dieses Schriftformerfordernisses.

- 16.4 Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
- 16.5 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.

[UNTERSCHRIFTENSEITE FOLGT]

[Ort], _____

[•]

[Ort], _____

[•]

MUSTER