

# Pachtvertrag

zwischen

dem Eigentümer, der Gemeinde Egelsbach,  
Freiherr-vom-Stein-Straße 13, 63329 Egelsbach

- nachstehend: „der Verpächter“ -

und

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

- nachstehend: „der Pächter“ –

sowie

der Deutsche Glasfaser Asset I GmbH, Rheinpromenade 2, 40789 Monheim

- nachstehend: „Asset I“ –

beide vertreten durch die Geschäftsführung

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

## **Vorbemerkung:**

Die unmittelbare Rechtsausübung erfolgt ausschließlich durch die Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH, die das Eigentum an der Glasfaserinfrastruktur einschließlich der POP zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Finanzierung an die Asset I überträgt.

## **§ 1 Vertragsgegenstand**

1. Der Verpächter verpachtet dem Pächter aus dem/n folgenden Grundstück/en nachfolgende Teilfläche/n (nachfolgend: „Fläche/n“), und zwar
  - a) Im Kammereck, Gemarkung Egelsbach, Flur 13, Flurstück 51/2, eine Teilfläche zur Größe von ca. 25 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. Das Pachtverhältnis beginnt am 01.10.2020 und wird verbindlich für einen Zeitraum von 30 Jahren geschlossen, somit bis zum 30.09.2050.
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 in Kenntnis. Die Bedingungen gelten spätestens mit Aufstellung des/der PoP als eingetreten.
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 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 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. Der monatliche Pachtzins beträgt für die Pachtfläche 35,00 EUR. Der Pachtzins wird für die gesamte Vertragslaufzeit in einer Summe gezahlt und beträgt demnach insgesamt

**12.600,00 EUR.**

auf folgendes Konto des Verpächters:

Kontoinhaber: Gemeindekasse Egelsbach  
Bank: Sparkasse Langen-Seligenstadt  
IBAN: DE 40 5065 2124 0033 0025 85  
Verwendungszweck: 115685 PoP-Grundstücke Pacht

Nach Vertragsende ist der Pachtzins neu zu verhandeln.

2. Der Pachtzins ist fällig mit beidseitiger Zeichnung des Vertrages und Eintritt der in § 2 Ziff. 2, genannten Bedingungen, sowie mit Vorlage des Nachweises über die Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und des Vorkaufsrechts. 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 3,00 m x 2,20 m x 2,75 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. Der/Die Standort(e) des/r PoP und -wenn möglich- auch die Trassen der Kabel ist/sind in der **Anlage 1** rot 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 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 Pächter bedient sich zur Aufstellung des POP, sowie zur Verlegung der Glasfaser- und Stromversorgungskabel, eines Generalunternehmens bzw. von ihm beauftragter Firmem (**Dritter**). Der Pächter, Asset I und ihre etwaigen Rechtsnachfolger sind berechtigt, die vorgenannten Rechte ganz oder teilweise solchen Dritten zur Ausübung zu überlassen.
6. Der Verpächter bestellt zugunsten des Pächters sowie von Asset I 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 sowie Asset I bewilligen die Löschung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nach Beendigung dieses Pachtvertrages. Die Kosten für die Eintragung und Löschung der Dienstbarkeit sind vom Pächter zu tragen.
7. Der Pächter verpflichtet sich, die Fläche/n ordnungsgemäß zu nutzen und in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten.
8. 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**

Der Verpächter bestellt zugunsten Asset I das dingliche Vorkaufsrecht an allen verpachteten Flächen für die Laufzeit des Vertrages

#### **§ 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 durch Übernahmevertrag zu übertragen. Dieser Vertragsübernahme wird die Verpächterin zustimmen. Voraussetzung der Zustimmung ist, dass der neue Pächter sämtliche Rechte und Pflichten 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 jeweilige 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 VertragsparteienPartei 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 und Asset I das Recht, Flächen innerhalb des POP für technische Einrichtungen anderer Netzbetreiber im Rahmen des Open Access unter zu verpachten. Es handelt sich um eine technische Unterverpachtung.

## **§ 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. 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.

Anlage 1: Flurkartenauszüge mit POP-Standort

Anlage 2: Inhalt der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit

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

**Verpächterin:**

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

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

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

**Pächter:**

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

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

---

(...)

---

Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH

---

(Name in Druckschrift)

---

(Name in Druckschrift)

**Deutsche Glasfaser Asset I GmbH:**

---

Deutsche Glasfaser Asset I GmbH

---

(Name in Druckschrift)

---

Deutsche Glasfaser Asset I GmbH

---

(Name in Druckschrift)

Anlage 2: Inhalt der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit

**„Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH mit Sitz in Gronau, HRB Nr. 14325 und Deutsche Glasfaser Asset I GmbH mit Sitz in Gronau, HRB Nr. 14777 sind als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB berechtigt, gemäß dem beigefügten Pachtvertrag Technikräume (sog. Point of Presence, POP) auf dem dienenden Grundstück, bzw. einer Teilfläche des dienenden Grundstücks, aufzustellen und Telekommunikationslinien in den Untergrund der vorbezeichneten Grundstücke zu verlegen sowie zu belassen, zu unterhalten und zu betreiben und gegebenenfalls zu erneuern.**

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

**Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH, Deutsche Glasfaser Asset I GmbH sind berechtigt, die vorgenannten Rechte ganz oder teilweise einem Dritten zur Ausübung zu überlassen.“**

Der Eigentümer verpflichtet sich, Erbbauberechtigten, Mietern oder Pächtern und von ihnen ermächtigte Personen dahingehend zu unterrichten, dass diese die vorgenannten Bestimmungen ebenfalls einzuhalten haben.

Bei Eintritt des Sicherungsfalls ist das fremdfinanzierende Kreditinstitut berechtigt, die vorgenannten Rechte anstelle von Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH oder Deutsche Glasfaser Asset I GmbH oder ihrer Rechtsnachfolger auszuüben oder an einen Dritten zu übertragen.