

# Grundstücks- und Gebäudenutzungsvertrag für Mehrfamilienhäuser

# Grundstücks- und Gebäudenutzungsvertrag

zwischen Grundstückseigentümer bzw. Verwalter und SWN Stadtwerke Neumünster GmbH, Bismarckstraße 51, 24534 Neumünster

## Angaben des Eigentümers/der Eigentümerin beziehungsweise des Verwalters/der Verwalterin

Anrede	<input type="checkbox"/> Herr <input type="checkbox"/> Frau	Firma			
	Titel	Umsatzsteuer-ID			
Name 1. Pers.		Vorname 1. Pers.	Geb.-Datum 1. Pers.		
Name 2. Pers.		Vorname 2. Pers.	Geb.-Datum 2. Pers.		
Straße/Nr.	PLZ/Ort				
Telefon	E-Mail				

## Vorbemerkung

Der Eigentümer bzw. in seinem Namen handelnde Verwalter (nachfolgend Eigentümer) gestattet der SWN Stadtwerke Neumünster GmbH (nachfolgend SWN), das nachfolgend genannte Grundstück sowie das darauf befindliche Gebäude mit moderner lichtwellenleiterbasierter Technologie auszustatten und hausinterne Infrastrukturen mitzubeneutzen. Ziel ist es, den Grundstücksnutzern die Möglichkeit zu geben, Telefonleistungen sowie hochleistungsfähiges Internet und weitere Dienstleistungen, z. B. Kabel-TV, zu nutzen. Hierzu wird folgender Grundstücks- und Gebäudenutzungsvertrag geschlossen:

- 1.1 Der Grundstückseigentümer gestattet SWN die Mitbenutzung folgender Grundstücke:

Straße/Nr.

PLZ/Ort

sowie der auf dem Grundstück befindlichen Gebäude samt etwaiger bereits in seinem Eigentum verbleibenden, vorhandenen Leerrohrkapazitäten oder Versorgungsschächte zur Errichtung oder Änderung sowie zum Betrieb und zur Unterhaltung lichtwellenleiterbasierten Grundstücksnetzes inklusive des Hausübergabepunktes (nachfolgend Lichtwellenleiternetz) einschließlich der Zuführung zum öffentlichen Telekommunikationsnetz.

- 1.2 Die Gestattung umfasst zudem die Erbringung von Telekommunikationsdienstleistungen einschließlich solcher, die sich im Zuge der technischen Entwicklung neu ergeben, sowie die Versorgung von Nachbargrundstücken.
- 1.3 SWN verpflichtet sich, unbeschadet bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Ansprüche, das Grundstück des Grundstückseigentümers und die darauf befindlichen Gebäude wieder ordnungsgemäß instand zu setzen, soweit das Grundstück oder die Gebäude durch die Vorrichtungen zur Einrichtung, Instandhaltung oder Erweiterung von Zugängen zu einem öffentlichen Telekommunikationsnetz auf dem betreffenden oder einem benachbarten Grundstück oder in den darauf befindlichen Gebäuden infolge der Inanspruchnahme durch SWN beschädigt wird.
- 1.4 Der gesamte Vertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung der technischen Umsetzbarkeit der gewählten Ausbauvariante (FTTB, FTTH, TV-Grundversorgung). Die vorhandene Verkabelung in den Gebäuden muss dazu bestimmte Anforderungen erfüllen. Zur Feststellung wird SWN eine technische Begehung der Gebäude vornehmen und das Ergebnis dem Auftraggeber innerhalb von acht Arbeitstagen in einem Begehungsprotokoll mitteilen. Sollte die technische Umsetzbarkeit danach nicht gegeben sein oder eine Begehung innerhalb von 6 Wochen nach Vertragsschluss nicht stattfinden, ist der gesamte Vertrag unwirksam.
- 1.5 Das Lichtwellenleiternetz auf dem Grundstück besteht aus der Anschlussleitung von der Grenze des Grundstücks inklusive des Hausübergabepunktes (HÜP) und ggf. der Anschlussleitung zum Nachbargrundstück. Das Lichtwellenleiternetz wird durch SWN bereitgestellt. Das hausinterne Gebäudenetz besteht aus der Leitung vom HÜP bis zum Netzabschlussgerät bzw. zur Teilnehmeran-

schlussdose und den Teilnehmeranschlussdosen in den Wohn- und Geschäftsräumen, sowie in Abhängigkeit vom Gebäudetyp zusätzlicher Komponenten, die eine flexible Netzstruktur ermöglichen. Das hausinterne Gebäudenetz wird hierbei durch den Grundstückseigentümer hergestellt. Die Festlegung von Art und Lage des Lichtwellenleiternetzes sowie ggf. durchzuführender Änderungen erfolgt dabei nach Anhörung des Grundstückseigentümers unter Wahrung seiner berechtigten Interessen durch SWN.

- 1.6 Mitarbeiter von SWN oder von ihr beauftragte Dritte sind nach vorheriger Anmeldung jederzeit berechtigt, das Grundstück und das Gebäude im Rahmen von Arbeiten am vertragsgegenständlichen Lichtwellenleiternetz zu betreten. In dringlichen Fällen, insbesondere zur Störungsbeseitigung, ist hierzu keine vorherige Anmeldung erforderlich.
- 1.7 SWN ist nicht verpflichtet, auf der Grundlage dieses Grundstücks- und Gebäudenutzungsvertrags das Lichtwellenleiternetz auf dem Grundstück und im Gebäude zu errichten. SWN ist berechtigt, jederzeit, von der Errichtung des Lichtwellenleiternetzes abzusehen. Dies gilt insbesondere dann, wenn die weitere Planung ergibt, dass die Errichtung und der Betrieb eines solchen Netzes unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte nicht erfolgen können.
- 1.8 SWN verpflichtet sich, dem Grundstückseigentümer innerhalb von neun Monaten nach Vertragsunterzeichnung schriftlich anzuzeigen, ob die Errichtung des Netzes verbindlich erfolgt. Solange eine Einigung über die Art und Weise der Installation nicht vorliegt, verlängert sich diese Frist entsprechend. Nach fruchtlosem Verstreichen dieser Frist kann der Grundstückseigentümer diesen Vertrag ohne Einhaltung einer Frist kündigen. Die Zusage umfasst den Abschluss aller Installationsarbeiten, die nicht exklusiv für eine Wohnung durchzuführen sind. Der Bau von Wohnungszuführungsleitungen erfolgt grundsätzlich erst dann, wenn der Miteigentümer oder Mieter ein entsprechendes Produkt beauftragt. SWN wird die zugesagten Installationsarbeiten innerhalb von neun Monaten nach verbindlicher Ausbausatzung abgeschlossen haben.
- 1.9 Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, SWN von sämtlichen Verpflichtungen und Kosten im Zusammenhang mit dem Betrieb sowie der Wartung und der Reparatur des auf seine Kosten errichteten hausinternen Gebäudenetzes (vgl. Ziffer 2.1) freizuhalten und auch gegenüber Dritten auf erstes Anfordern freizustellen. Dem Grundstückseigentümer ist bekannt, dass er das hausinterne Gebäudenetz (Netzebene 4) nach den jeweils gültigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen zu betreiben hat.
- 1.10 SWN ist zum Betrieb, zur Nutzung sowie der Überlassung an Dritte des von ihr errichteten Lichtwellenleiternetzes auf dem Grundstück und im Gebäude des Grundstückseigentümers ausschließlich berechtigt. Dies gilt unberührt von gesetzlichen oder behördlichen Verpflichtungen von SWN, ggf. das errichtete Lichtwellenleiternetz Dritten, insbesondere Wettbewerbern, überlassen zu müssen und dem Recht des Grundstückseigentümers, mit Dritten weitere Gestattungsverträge abzuschließen.
- 1.11 Bei der Einholung der für die Installation und Nutzung des Lichtwellenleiternetzes auf seinem Grundstück ggf. erforderlichen Erlaubnisse oder Genehmigungen wird der Grundstückseigentümer SWN bestmöglich unterstützen.

- 1.12 Sämtliche Tiefbauarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Anschluss des Grundstücks und des Gebäudes des Auftraggebers vorzunehmen sind, werden von externen Dienstleistern erbracht, die von SWN beauftragt werden. Der Grundstückseigentümer und SWN sind darüber einig, dass der Grundstückseigentümer etwaige Gewährleistungsansprüche wegen nicht ordnungsgemäßer Durchführung dieser Arbeiten oder sonstiger Schäden, die durch diese Arbeiten entstehen, ausschließlich gegenüber dem jeweiligen Dienstleister geltend machen kann. SWN tritt hierzu seine sämtlichen Gewährleistungsansprüche gegen den Dienstleister aus dem jeweils zugrunde liegenden Vertrag hiermit an den Grundstückseigentümer ab. Der Grundstückseigentümer nimmt die Abtretung hiermit an und verzichtet hiermit im Gegenzug auf sämtliche Gewährleistungsansprüche gegen SWN im Zusammenhang mit den o.g. Bauarbeiten.
- 1.13 Im Falle einer Grundstücksveräußerung wird der Grundstückseigentümer den Erwerber zum Eintritt in alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag verpflichten.
- 1.14 Diese Vereinbarung wird für die Dauer von 8 Jahren ab Vertragsschluss getroffen. Wird sie nicht zum Ende der Vertragslaufzeit mit einer Frist von 6 Monaten gekündigt, verlängert sie sich um jeweils ein weiteres Jahr. Die Möglichkeit der Kündigung aus wichtigem Grund sowie gem. § 544 BGB bleibt hiervon unberührt.
- 1.15 Ein Eigentumsübergang des von SWN errichteten Lichtwellenleiternetzes auf den Grundstückseigentümer findet nicht statt. SWN bleibt Eigentümerin des Lichtwellenleiternetzes.
- 1.16 SWN wird das Lichtwellenleiternetz nach Vertragsende innerhalb eines Jahres entfernen, wenn der Grundstückseigentümer dies in Schriftform (§ 126b BGB) verlangt.
- 1.17 SWN ist berechtigt, sich zur Erfüllung ihrer Leistungspflichten ordnungsgemäß ausgesuchter und überwachter Drittfirmen zu bedienen.
- 1.18 Wird eine Verlegung des Lichtwellenleiternetzes oder seiner Teile aus Gründen erforderlich, die der Grundstückseigentümer zu vertreten hat, trägt dieser die Kosten.
- 1.19 Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für den Verzicht auf dieses Schriftformerfordernis.
- 1.20 Der Grundstückseigentümer willigt hiermit ein, dass SWN gemäß der Datenschutzerklärung in den „Allgemeinen Geschäftsbedingungen Gestattung der Multimediaversorgung in Mehrfamilienhäusern“ den dort genannten Kategorien von Empfängern die notwendigen personenbezogenen Daten übermitteln und die für die Aufnahme und Durchführung dieses Vertrages erforderliche Auskünfte erteilen darf. Ohne diese Zustimmung kommt der Vertrag nicht zustande bzw. muss bei späterem Widerruf von SWN fristlos gekündigt werden.
- 1.21 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrags im Übrigen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung möglichst nahe kommt, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen beziehungsweise undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten also entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.

\_\_\_\_\_  
Ort und Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Grundeigentümers/Verwalters

\_\_\_\_\_  
Unterschrift SWN Stadtwerke Neumünster GmbH



**SWN Stadtwerke Neumünster GmbH · Bismarckstraße 51 · 24534 Neumünster**

Geschäftsführer Dipl.-Ing. (FH) Thomas Junker, Dipl.-Ökonom Tino Schmelzle · Amtsgericht Kiel HRB 1085NM

Telefon 04321 202-2899 (bei technischen Störungen Telefon 04321 202-301) · Telefax 04321 202-622

E-Mail [netTGK@swn.net](mailto:netTGK@swn.net) · [www.swn-glasfaser.de](http://www.swn-glasfaser.de) · Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Stand 01.07.2018