

Vorlage Nr.: 1-LI/066/2021
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Liegenschaften
Datum: 24.02.2021
Verfasser: Mehmedovic Edib

Pachtvertrag zwischen der Stadt Garching und der Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH, Teilfläche aus der Fl.Nr. 1779/15.

Beratungsfolge:
Datum Gremium
10.03.2021 Haupt- und Finanzausschuss

I. SACHVORTRAG:

In der Stadtratssitzung vom 24.09.2020 hat der Stadtrat zugestimmt die Vereinbarung zur Wegenutzung mit Deutscher Glasfaser Wholesale GmbH sowie Deutsche Glasfaser Business GmbH abzuschließen.

Die Vereinbarung wurde am 13.10.2020 und am 12.11.2020 von beiden Seiten unterzeichnet.

Auf Grundlage dieser Vereinbarung und des Telekommunikationsgesetzes (TKG) wurde für den Aufbau eines Area POP (Point of Presence), eines Multifunktions-/Verteilungsgehäuses in der Lilienthalstraße 12 (Fl.Nr. 1779/15) die Zustimmung erteilt, nachdem bei einer Begehung die Tiefbauabteilung bestätigt hat, dass der Standort dafür geeignet ist.

Außerdem wurde von der Deutsche Glasfaser bestätigt, dass durch den Betrieb des PoP Typs MP400 in der Lilienthalstraße 12, incl. des durch Deutsche Glasfaser eingesetzten Equipments keine störenden Einflüsse auf die Funktion des Sendemastes entstehen.

Die Deutsche Glasfaser strebt an, das Grundstück um die Verteilerstation (ca. 15 m²) zu erwerben bzw. zu pachten. Wir haben uns letztendlich auf einen Pachtvertrag mit 30-jährigen Laufzeit geeinigt.

Das Pachtverhältnis beginnt am 01.10.2020 (rückwirkend) und wird verbindlich bis zum 30.09.2050 dauern (Anlage 1).

Der Pachtvertrag steht zunächst unter den aufschiebenden Bedingungen, dass der Pächter einen Ausbau auch tatsächlich vornimmt. 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. Zugunsten der Vodafone GmbH erfolgt außerdem die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gemäß §§ 1090 ff. BGB ins Grundbuch.

Der jährliche Pachtzins für diesen Standort beträgt 300,- EUR. Der Pachtzins wird für die gesamte Vertragslaufzeit in einer Summe gezahlt und beträgt demnach insgesamt 9.000,- EUR.

II. BESCHLUSS:

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt den Sachvortrag mit dem beigefügten Pachtvertrag zur Kenntnis und beschließt, dem Pachtvertrag zuzustimmen.

Der Erste Bürgermeister wird zum Abschluss des Pachtvertrages ermächtigt.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Pachtvertrag

Zwischen

dem Eigentümer der **Stadt Garching b. München**, Rathausplatz 3, 85748 Garching b. München

- nachstehend benannt als: „**der Verpächter**“ -

und

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

der **Deutsche Glasfaser Business Asset GmbH**, Am Kuhm 31, 46325 Borken

nachstehend gemeinsam benannt als: „**Pächter**“-

beide vertreten durch die Geschäftsführung

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

Vorbemerkung:

Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH hat das entsprechende Wegerecht bereits von der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahn („Bundesnetzagentur“) gemäß § 69 TKG übertragen bekommen und errichtet die passive Infrastruktur.

Nach Errichtung der Infrastruktur wird diese von Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH an die Deutsche Glasfaser Business Asset GmbH übertragen.

Die aktive Netzinfrastruktur des Glasfasernetzes wird von der „Vodafone GmbH“ („**Vodafone**“) errichtet und betrieben. Vodafone wird zudem auch Vertragspartner der jeweiligen Endkunden. Aufgrund rahmenvertraglicher Regelungen zwischen Deutsche Glasfaser Business Asset GmbH und Vodafone GmbH ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Vodafone gemäß Anlage 2 zu bestellen.

Dies vorausgeschickt gilt folgendes:

§ 1 Vertragsgegenstand

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

a) Straße Lilienthalstraße 12, Flur 1779/15 eine Teilfläche zur Größe von ca. 15 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 jährliche Pachtzins beträgt für jede Fläche **300 EUR**. Der Pachtzins wird für die gesamte Vertragslaufzeit in einer Summe gezahlt und beträgt demnach insgesamt

9.000 EUR.

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. 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 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 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. Die Pächter und ihre etwaigen Rechtsnachfolger sind berechtigt, die vorgenannten Rechte ganz oder teilweise einem Dritten zur Ausübung zu überlassen.
6. Der Verpächter bestellt zugunsten der Vodafone GmbH 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.
7. Soweit Vodafone während der Vertragslaufzeit die Löschung der Dienstbarkeit bewilligt, bestellt der Verpächter zugunsten der Pächter eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit entsprechend Abs. 6.
8. Der Pächter verpflichtet sich, die Fläche/n ordnungsgemäß zu nutzen und in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten.
9. 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 Übergang und Übertragung von Rechten und Pflichten

1. Die Pächter haben das Recht, die vorstehenden Rechte auf eine andere Gesellschaft oder auf einen anderen Nutzer des Glasfasernetzes 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.
2. Weiterhin haben die Pächter das Recht, die Fläche innerhalb des POP (technische Unterverpachtung) unter zu verpachten.

§ 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 insbeson-

dere 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)

(...)

(Name in Druckschrift)

Ort, Datum

Pächter:

Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH

(Name in Druckschrift)

Deutsche Glasfaser Business Asset GmbH

(Name in Druckschrift)

Anlage 2: Inhalt der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit

„Der Eigentümer räumt der Vodafone GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1 in Düsseldorf das Recht ein, auf dem dienenden Grundstück eine Telekommunikationsanlage zum Betrieb eines Telekommunikationsnetzes mit den Anlagen und sonstigem Zubehör zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben und durch Dritte mitnutzen zu lassen. Darüber hinaus ist Vodafone GmbH berechtigt als Verbindung der Telekommunikationsanlage mit dem öffentlichen/privaten Versorgungsnetz die erforderlichen Leitungen, Kabel und sonstigen Verbindungen zu verlegen, zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben. Der Eigentümer räumt der Vodafone GmbH das Recht ein als Verbindung der Telekommunikationsanlage mit dem öffentlichen/privaten Straßennetz eine Zuwegung zum Befahren mit Personen- und Lastkraftfahrzeugen zu errichten, zu unterhalten und zu benutzen.

Vodafone GmbH darf das dienende Grundstück zu diesem Zweck jederzeit durch Mitarbeiter, Beauftragte und etwaige Mitnutzer betreten und befahren lassen.

Die Kosten für die Errichtung und die Unterhaltung der in Ausübung dieses Rechts errichteten Gebäude und Anlagen trägt die Vodafone GmbH.

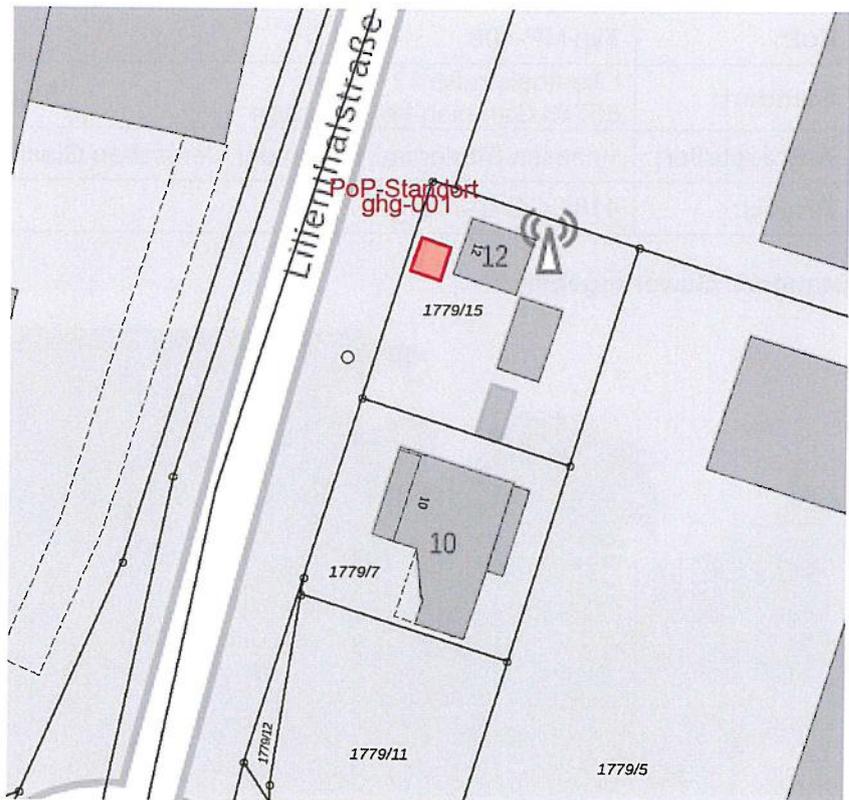
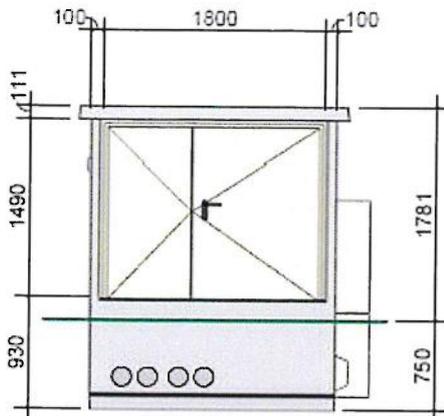
Der Eigentümer bewilligt und die Beteiligten beantragen die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit an rangbereiter Stelle in das Grundbuch.

Die Kosten der Eintragung trägt Vodafone GmbH.“

Rein schuldrechtlich gilt Folgendes:

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

Mini POP 400:
(B/H/T in mm) 2000x2420x900



Antrag auf Zustimmung für den Aufbau eines Area POP

Die Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH beabsichtigt eine Baumaßnahme zur Erweiterung der TK-Einrichtung nach oben aufgeführten Plänen und Bildern.

Wir bitten Sie, die erforderliche Zustimmung (§68 Abs. 3 TKG) zugunsten der Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH als Nutzungsberechtigte nach § 68 (1) i. V. m. § 69 (1) TKG schriftlich und möglichst kurzfristig zu erteilen.

Die Deutsche Glasfaser strebt an, das Grundstück um die Verteilerstation (ca. 14qm) im Nachgang käuflich zu erwerben bzw. zu pachten.

Wir stimmen der Baumaßnahme zu.

Ort, Datum:

Stadt Garching b. München, 06. Okt. 2020

Stadt Garching b. München
Rathausplatz 3

Stempel & Unterschrift:

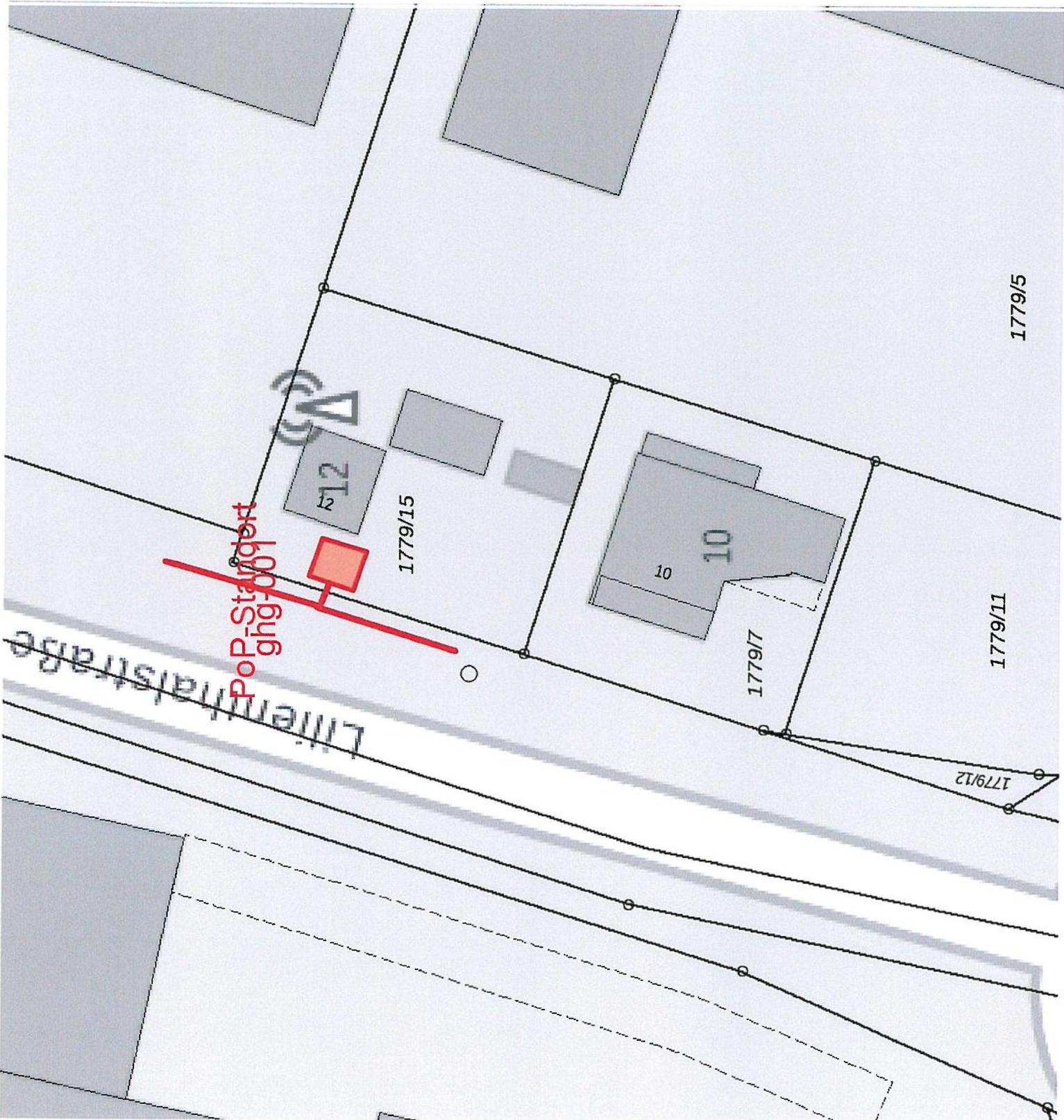
85748 Garching b. München
Telefon 089/3 20 89-130

Antrag auf Standortsicherung – Verteilerstation (PoP)

PoP:	Typ MP-400		
Standort:	Lilienthalstraße 12 85748 Garching bei München	Flur 1779/15	
Antragsteller:	Vanessa Sterler im Auftrag der Deutschen Glasfaser	Datum:	24.07.2020
Projekt:	4180 GG Garching VF		

Standort: Gewerbegebiet:





PoP Standort
ghg-001

12

1779/15

10

10

1779/7

1779/11

1779/5

1779/12

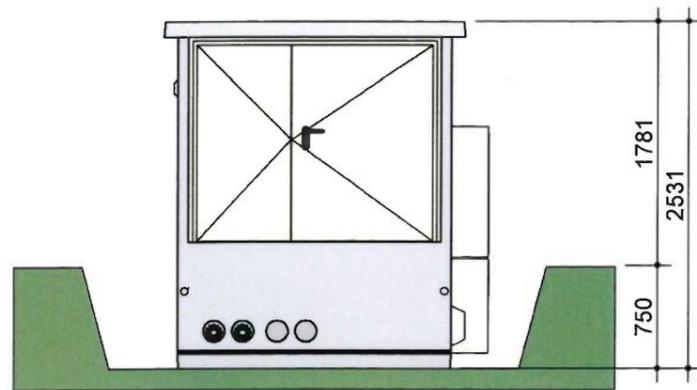
Lilienthalstraße



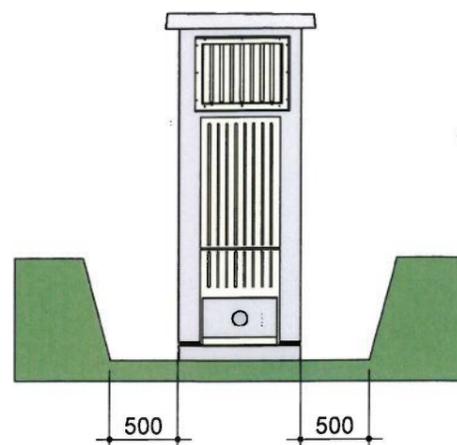
Grundstücksgroßen

MP 400 (Westo)

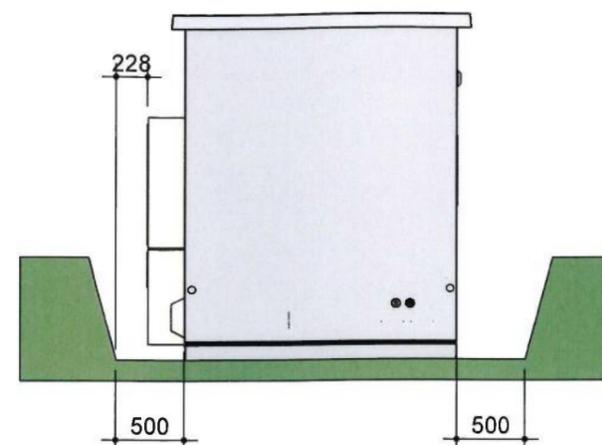




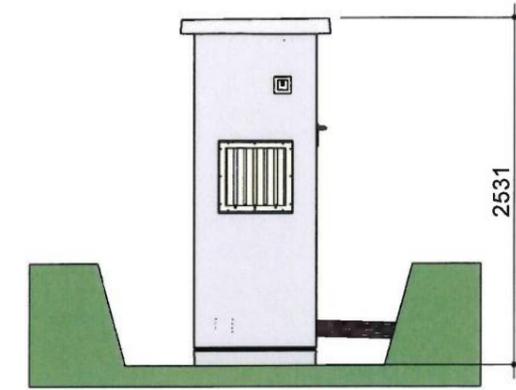
vooraanzicht



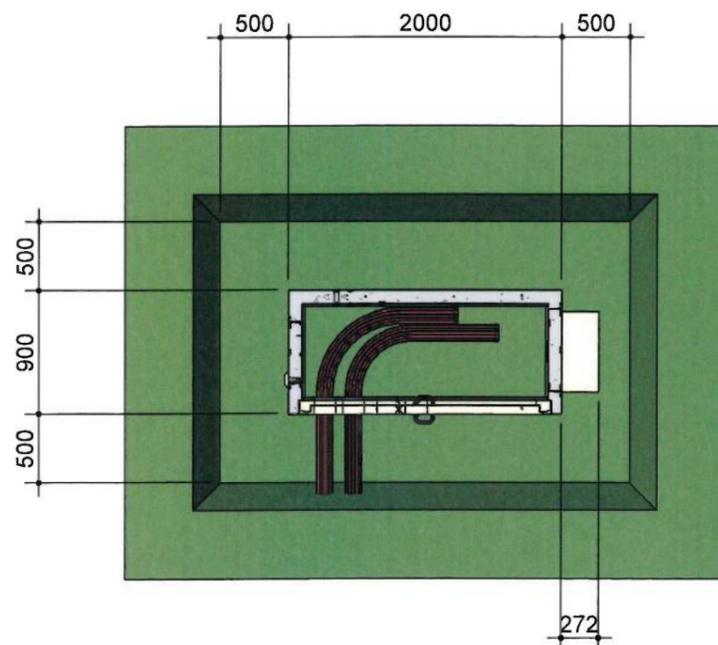
rechter zijaanzicht



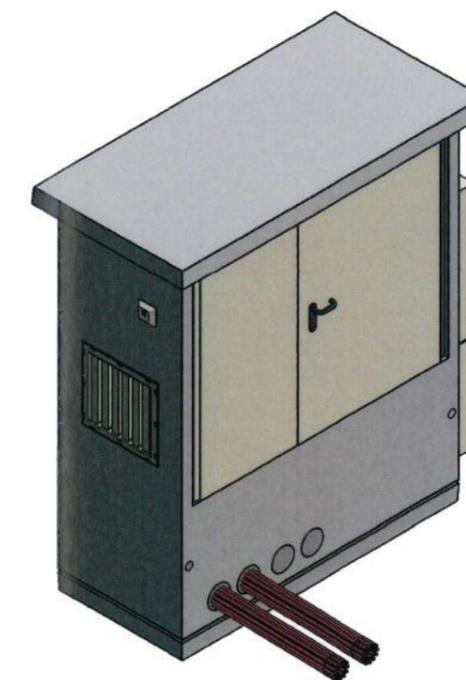
achteraanzicht



linker zijaanzicht



plattegrond



impressie

Globaal totaal gewicht: 4200 kg

hijs-en transportvoorzieningen dichtzetten met een betonnen tegeltje + kit

UTSolutions B.V. Vosmatenweg 7 7742 SX Coevorden T: +49 (0) 59 47 91 02 80 F: +49 (0) 59 47 91 02 81 09 E: info@utsolutions.nl utsolutions.nl		Status: DEFINITIEF	
Datum: 05-01-2017 A 31-01-2017 B 14-03-2017	Werk: Schaltanlage MP-400 Deutsche Glasfaser Opdr.gever: Deutsche Glasfaser GmbH Onderdeel: Overzicht tbv plaatsing op locatie		Order: 1775
schaal: formaat: A3 get: EWW	Blad: MTG-01		