



Zusatzvereinbarung

zum „Gestattungs- und Errichtungsvertrag für einen glasfaserbasierten Grundstücks- und Gebäude-netzanschluss“ mit Angebotsnummer [redacted] -

zwischen

Name

Straße Hausnr.

PLZ Stadt

- nachfolgend „Eigentümer“ genannt -

und

Telekom Deutschland GmbH

Landgrabenweg 149

53227 Bonn

- nachfolgend „Telekom“ genannt –

- beide zusammen nachfolgend „Vertragsparteien“ genannt -

Präambel

Auf Basis des „Gestattungs- und Errichtungsvertrag für einen glasfaserbasierten Grundstücks- und Gebäudenetzanschluss“ mit Angebotsnummer [redacted] - in der Folge „Gestattungsvertrag“ - soll in den Liegenschaften und Gebäuden des Eigentümers durch die Telekom ein Grundstücks- und Gebäudenetz errichtet, betrieben und instand gehalten sowie an das Glasfasernetz der Telekom angebunden werden. Die Errichtung des Glasfasergebäudenetzes soll in Mehrfaserbauweise mit jeweils 4 (vier) Fasern je Wohn-/Geschäftseinheit (WE/GE) für den Vollausbau und unentgeltlich erfolgen.

Der Eigentümer bekundet Interesse, das im Eigentum der Telekom verbleibende Gebäudenetz zu erwerben. Die Vertragsparteien schließen nachfolgend eine den Gestattungsvertrag und den Nutzungsvertrag ergänzende Zusatzvereinbarung ab, in der die Vertragsparteien eine Kaufoption für das Gebäudenetz und daraus resultierende Bedingungen zum Umgang mit diesem Netz vereinbaren:

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Die Telekom räumt mit dieser Vereinbarung dem Eigentümer die Möglichkeit ein, das von ihr ausweislich der Anlage „Gebäude-, Kosten- und Preisübersicht“ zu dem o.g. Gestattungsvertrag in den Objekten des Eigentümers unentgeltlich errichtete Gebäudenetz im 4-Faser-Ausbau zu dem in § 2 Absatz 1 aufgeführten Kaufpreis je WE/GE zzgl. der jeweils geltenden Umsatzsteuer zu erwerben. Diese Option kann der Eigentümer frühestens mit Wirkung zum Ablauf von 15 (fünfzehn) Jahren gemäß § 2 nach Stichtag der Fertigstellung des

jeweiligen Gebäudenetzes für den Gesamtbestand der Anlage „Gebäude-, Kosten- und Preisübersicht“ oder für Teile davon ausüben.

- (2) Das Gebäudenetz (vormals sog. Netzebene 4) beginnt hinter dem Glasfaserabschlusspunkt („Gf-AP“) bzw. – sofern montiert – ab dem Glasfasergebäudeverteiler („Gf-GV“) im Keller/Versorgungsraum bis zur Glasfaserteilnehmeranschlussdose („Gf-TA“) in der Wohnung bzw. in dem Geschäftsraum. Sowohl der Gf-GV – sofern montiert – als auch die Gf-TA sind Bestandteil des Gebäudenetzes.

Der Gf-AP gehört zum Grundstücksnetz (vormals sog. Netzebene 3) und ist damit ausdrücklich nicht Bestandteil des Gebäudenetzes. Er verbleibt im Eigentum der Telekom.

- (3) Die Telekom teilt dem Eigentümer den Stichtag der Fertigstellung jeweils zum 01. März des Folgejahres nach Ausbauende je Objekt mit.

§ 2 Kaufpreis und Ausübung der Kaufoption

- (1) Der Kaufpreis nach Ausübung der Kaufoption beträgt nach Ablauf von
15 (fünfzehn) Jahren XX,XX € je Wohn-/Gewerbereinheit
zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer.
- (2) Der Eigentümer wird die Telekom mindestens 9 (neun) Monate vor dem beabsichtigten Erwerb – gemäß Absatz 1 15 (fünfzehn) Jahre nach dem Stichtag der Fertigstellung des jeweiligen Objektes – schriftlich über die Erwerbsabsicht informieren. In diesem Fall wird die Telekom zum Zeitpunkt des geplanten Erwerbs das Eigentum am Gebäudenetz auf den Eigentümer unter der Bedingung der Kaufpreiszahlung durch separaten Kauf- und Übertragungsvertrag (Muster: Anlage 1) übereignen.

§ 3 Nutzungsrecht zugunsten der Telekom nach Eigentumsübergang

Im Falle der Übereignung erhält die Telekom im Gegenzug vom Eigentümer das dauerhafte und ausschließliche Recht zur unentgeltlichen physikalischen Nutzung jeweils einer fest verbundenen, vom Gf-AP bzw. vom Gf-GV zur Gf-TA in der Wohnung durchgehenden Glasfaser zur Versorgung der damit angebotenen Wohn-/Gewerbereinheiten.

Die Rechte des Eigentümers gemäß § 544 BGB analog und die gesetzlichen Rechte der Telekom bleiben von dieser Regelung unberührt. Eine etwaige Nutzung weiterer Glasfasern durch die Telekom ist von dieser Regelung nicht umfasst und bedarf – vorbehaltlich etwaiger gesetzlicher Nutzungsrechte – eines separaten Nutzungsvertrags mit dem Eigentümer bzw. jeweiligen Nutzungsberechtigten.

§ 4 Instandhaltung und Rückbau des Gebäudenetzes nach Eigentumsübergang

- (1) Die Telekom übernimmt für die von ihr gemäß § 3 genutzten Glasfasern etwaige Instandsetzungspflichten des Eigentümers. Unabhängig hiervon hat die Telekom das Recht, für ihre Kunden Störungen der von ihr gemäß § 3 genutzten Glasfasern unmittelbar mit eigenen Kräften zu beseitigen. Das Entstörungsrecht nach Satz 2 bezieht sich nur auf die von der Telekom gemäß § 3 genutzten Glasfasern. Sollten Entstörungen dabei den Austausch von Glasfasern des Gebäudenetzes notwendig machen, gestattet der Eigentümer der Telekom, diesen Austausch auf ihre Kosten vorzunehmen. Etwaige von der Telekom nach Maßgabe des

vorherigen Satzes ausgetauschte Glasfasern gehen mit Einbau in des Eigentum des Eigentümers über, ohne dass es einer separaten vertraglichen Vereinbarung bedarf. Der Eigentümer verpflichtet sich die Telekom zu unterstützen, wenn z.B. durch nachträgliche bauliche Veränderungen die Erreichbarkeit und der Austausch der Glasfaser erschwert ist.

(2) Übernahme der Entstörung durch die Telekom

Die Telekom entstört produktbezogen nur die Glasfasern, die die Telekom nach Maßgabe von § 3 für ihre Kunden nutzt.

Für die Entstörung der Glasfasern geltend die folgenden Grundsätze:

- Die Telekom beseitigt im Rahmen der bestehenden technischen und betrieblichen Möglichkeiten unverzüglich Störungen an den von ihr genutzten Glasfasern und ihren technischen Einrichtungen. Sie nimmt täglich Störungsmeldungen zu den gültigen Servicezeiten unter den geltenden Service-Kanälen entgegen.
- Soweit erforderlich unterstützt der Eigentümer die Telekom bei der Entstörung des Gebäudenetzes unverzüglich und stellt den Zugang sicher
- Stellt die Telekom fest, dass zur Beseitigung der Störung der Austausch von Kabeln (Fasern) erforderlich ist, stimmt die Telekom erforderliche Baumaßnahmen und deren Durchführung mit dem Eigentümer ab und beginnt unverzüglich mit den Arbeiten unter Berücksichtigung der nachfolgenden Punkte:
- Die Telekom wird den Austausch von Kabeln in den Gebäuden nur dann vornehmen, wenn für die Verlegung der neuen Kabel geeignete passive Infrastrukturen (durchgängige Leerrohre/Steiger) vorhanden sind und aus Sicht des Eigentümers einer derartigen Nutzung der passiven Infrastrukturen keine Bedenken entgegen stehen. Sind diese passiven Infrastrukturen nicht vorhanden, wird sich die Telekom mit dem Eigentümer/Vertreter unverzüglich darüber abstimmen, ob und über welchen Verlegeweg die Telekom oder der Eigentümer Glasfaserkabel des Gebäudenetzes in geeigneter Bauweise vom Gf-AP bzw. Gf-GV bis zu den WE/GE verlegen. Eine Verlegung von Glasfaserkabeln ohne vorherige Abstimmung ist vorbehaltlich etwaiger gesetzlicher Duldungspflichten nicht zulässig.
- Der Austausch von Kabeln und Schaltelementen des Gebäudenetzes durch die Telekom erfolgt nur mit den Materialien, die die Telekom selbst standardgemäß verwendet.
- Telekom wird keine bestehenden Brandschottungen oder Installationsschächte im Rahmen der Entstörung öffnen oder verschließen
- Sollten Telekom im Rahmen der Beseitigung von Störungen Mängel an Gebäudestrukturen oder Gebäudebestandteilen bekannt werden, wird Telekom den Eigentümer informieren. Es ist gemeinsames Verständnis der Vertragsparteien, dass Telekom keine Pflicht hat, im Rahmen der Entstörung Aufwände zur Wiederherstellung von Gebäudestrukturen oder Gebäudebestandteilen zu übernehmen.
- Sollte Telekom auf Hindernisse treffen, die sich auf die Entstörung in technischer oder wirtschaftlicher Hinsicht auswirken können, so vereinbaren die Parteien, sich unverzüglich zu einer Lösung abzustimmen, damit Telekom die Entstörung von Kundenanschlüssen gem. der Kundenrechte des Telekommunikationsgesetzes rechtzeitig vornehmen kann. Der Eigentümer wird Telekom zur Ermöglichung der Entstörung

unverzüglich unterstützen, damit seine Mieter/die Kunden wieder die mit Telekom vereinbarten Leistungen erhalten können.

- Ein Anspruch des Verbrauchers nach § 58 TKG auf Entschädigung bleibt von den vorstehenden Regelungen unberührt.

- (3) Sollte aus Sicht des Eigentümers der physische Rückbau des nach der Optionsausübung in seinem Eigentum befindlichen Gebäudenetzes aus technischen Gründen geboten sein, kann der Eigentümer über dieses Gebäudenetz frei verfügen. Die Vertragsparteien verständigen sich darauf, dass - sollte die Einräumung der physischen Nutzung einer Glasfaser zugunsten der Telekom nicht mehr möglich sein - der Eigentümer der Telekom in dem auf den Eigentumsübergang folgenden Zeitraum der eingeräumten Nutzung eine vergleichbare alternative Infrastruktur anbietet, sofern und soweit diese vorhanden ist und der Eigentümer rechtlich und tatsächlich dazu in der Lage ist, die Nutzung zu gewähren. Sofern der Eigentümer für die Nutzung ein Entgelt entrichten muss, kann er die Nutzungsgewährung davon abhängig machen, dass die Telekom ihn von den diesbezüglichen Kosten freistellt.

§ 5 Verkauf von Liegenschaften

- (1) Sofern im Zeitraum, in dem das Gebäudenetz im Eigentum der Telekom steht, Objekte und/oder WE/GE ausweislich der Anlage „Gebäude-, Kosten- und Preisübersicht“ zu dem o.g. Gestattungsvertrag durch den Eigentümer an einen Erwerber verkauft werden, verpflichtet sich der Eigentümer, aktiv darauf hinzuwirken, die Rechte und Pflichten aus dieser Zusatzvereinbarung auf den Erwerber als neuen Eigentümer zu übertragen.

Sollte der neue Eigentümer **nicht** bereit sein, in die Rechte und Pflichten dieser Zusatzvereinbarung einzutreten, so ist das Recht auf Ausübung der Option, das Gebäudenetz gemäß § 1 Absatz 2 zu erwerben, für die vom Verkauf betroffenen Objekte und/oder WE/GE verwirkt. Ein Erwerb durch den alten wie neuen Eigentümer auf Grundlage dieser Vereinbarung ist in diesem Fall für die vom Verkauf betroffenen Objekte und/oder WE/GE ausgeschlossen.

Der Eigentümer verpflichtet sich, die Telekom so früh wie möglich über die Weiterveräußerung zu unterrichten.

- (2) Sofern der Eigentümer nach Ausübung der Kaufoption die Objekte und/oder WE/GE ausweislich der Anlage „Gebäude-, Kosten- und Preisübersicht“ zu dem o.g. Gestattungsvertrag an einen Dritten verkauft, verpflichtet sich der Eigentümer, aktiv darauf hinzuwirken, die Rechte und Pflichten aus dieser Zusatzvereinbarung auf den neuen Erwerber zu übertragen und die Telekom so früh wie möglich über die Weiterveräußerung zu unterrichten.

§ 6 Haftung

- (1) Die Telekom haftet nach § 70 TKG analog sowie dem Produkthaftungsgesetz.
- (2) Außerhalb des Anwendungsbereichs dieser Regelungen gilt folgendes:
- a) Die Parteien haften bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit sowie bei Fehlen einer garantierten Eigenschaft unbeschränkt.

- b) Bei leichter Fahrlässigkeit haften die Parteien im Fall der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit unbeschränkt.
- c) Wenn eine Partei durch leichte Fahrlässigkeit mit ihrer Leistung in Verzug geraten ist, ihre Leistung unmöglich geworden ist oder die Partei eine wesentliche Pflicht verletzt hat, ist die Haftung für darauf zurückzuführende Sach- und Vermögensschäden auf den vertragstypisch vorhersehbaren Schaden begrenzt. Eine wesentliche Pflicht ist eine Pflicht, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht, deren Verletzung die Erreichung des Vertragszweckes gefährdet und auf deren Einhaltung der Kunde regelmäßig vertrauen darf.
- d) Die Haftung für alle übrigen Schäden ist ausgeschlossen.

§ 7 Vertraulichkeitsvereinbarung

- (1) Die Vertragsparteien verpflichten sich, den Inhalt dieses Vertrages geheim zu halten.
- (2) Die Vertragsparteien verpflichten sich ferner, über alle geschäftlichen und betrieblichen Angelegenheiten der anderen Vertragspartei, die ihnen im Vorfeld zu oder in Abwicklung dieses Vertrages bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren. Das gilt unabhängig davon, ob die betreffende Angelegenheit ausdrücklich als vertraulich gekennzeichnet worden ist oder nicht. Von der anderen Vertragspartei übergebene Unterlagen sind auf Verlangen der jeweils anderen Vertragspartei zu vernichten und elektronische Aufzeichnungen zu löschen.
- (3) Unbeschadet der sonstigen Regelungen dieser Vereinbarung sind folgende Informationen nicht bzw. nicht mehr vertrauliche Informationen:
 - Informationen, die zum Zeitpunkt der Überlassung öffentlich zugänglich waren oder nach der Überlassung ohne Mitwirkung der Vertragsparteien bzw. ihrer Vertreter öffentlich zugänglich werden, und
 - Informationen, die zum Zeitpunkt der Überlassung an die Vertragsparteien bzw. ihre Vertreter dieser bereits ohne Bindung an eine Vertraulichkeitsverpflichtung bekannt waren.
- (4) Sofern sich eine Vertragspartei Dritter zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus diesem Vertrag bedient, wird sie dafür Sorge tragen, dass diese Dritten ebenfalls zur Vertraulichkeit gemäß § 7 Absatz 1 und 2 dieses Vertrages verpflichtet sind.
- (5) Die Verpflichtung zur Vertraulichkeit gilt für 5 (fünf) Jahre über das Ende der Laufzeit dieser Vereinbarung hinaus fort.

§ 8 Schlussbestimmungen

- (1) Für die vertraglichen Beziehungen der Vertragsparteien gilt deutsches Recht. Der Gerichtsstand ist der Ort der beklagten Vertragspartei.
- (2) Alle durch diese Zusatzvereinbarung nicht geänderten Bestimmungen des Gestattungsvertrages gelten weiter. Im Fall inhaltlicher Abweichungen zwischen den Regelungen in dieser Zusatzvereinbarung und den Regelungen im Gestattungsvertrag sowie den zugehörigen Dokumenten gelten insoweit ausschließlich die Regelungen dieser Zusatzvereinbarung.
- (3) Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der für den

Vereinbarungsschluss gewählten Form. Dies gilt auch für die Abrede des gewählten Formerfordernisses.

- (4) Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam sein, so bleibt diese Vereinbarung im Übrigen gleichwohl gültig. Unwirksame Bestimmungen sind so umzudeuten, dass der mit dieser Vereinbarung verfolgte wirtschaftliche Zweck so weit wie möglich erreicht wird. Für den Fall einer von den Vertragsparteien nicht gewollten Regelungslücke gilt das Vorstehende entsprechend.
- (5) Die Vertragsparteien können diese Vereinbarung handschriftlich oder mittels elektronischer Signatur unterzeichnen. Unterzeichnen sie handschriftlich, erhält jede Vertragspartei eine Ausfertigung im Original.

Anlagen:

Muster Kauf- und Übertragungsvertrag

Name

Telekom Deutschland GmbH

Ort, den

Bonn, den

Vorname Name
(**Funktion**)

i.V. **Vorname Name**
(Regionalleitung Glasfaser Region **x**)

Vorname Name
(**Funktion**)

i.V. **Vorname Name**
(Leiter Vertrieb Glasfaser Region **x**)