

## Allgemeine Vertragsbedingungen der SWM Services GmbH zur Gestattung der Errichtung, Unterhaltung und den Betrieb einer In- house-Glasfaserverkabelung, Stand 29.04.2025

### 1. Anwendungsbereich

Diese Allgemeine Vertragsbedingungen der SWM Services GmbH („SWM“) gelten bei Abschluss eines Gestattungsvertrages mit einem\* einer Eigentümer\*in zur Errichtung, Unterhaltung und den Betrieb einer Inhouse-Glasfaserverkabelung über die Webseite der SWM, elektronisch oder in Papierform.

### 2. Allgemeine Bestimmungen, Inhouse-Glasfaserverkabelung

- 2.1 Eigentümer\*in im Sinne dieses Vertrages können eine oder mehrere natürliche und/oder juristische Personen sein. Dies umfasst auch Wohnungseigentümergeinschaften. Im weiteren Verlauf wird zur Vereinfachung ausschließlich der Begriff „Eigentümer\*in“ verwendet. Eigentümer\*in und SWM werden nachfolgend einzeln auch „Partei“ und zusammen „Parteien“ genannt.
- 2.2 Die Inhouse-Glasfaserverkabelung im Sinne dieses Vertrags (insgesamt in diesem Vertrag „Inhouse-Glasfaserverkabelung“ genannt) besteht insbesondere aus:
- den Glasfasern und – soweit diese nicht von dem\*der Eigentümer\*in zur Verfügung gestellt wird – zugehörigen Schutzhüllen (z.B. Unterputz-Leerrohre, Aufputz-Kabelkanäle o.ä.) vom Glasfaser-APL im Kellerraum bis zur Abschlussdose in die jeweilige Wohnung/Nutzungseinheit des Gebäudes, wobei in jede Wohnung/Nutzungseinheit mindestens eine Glasfaser einschließlich zugehöriger Schutzhülle eingeführt wird;
  - notwendige Komponenten wie Splitter und/oder Patchfelder.
- Nicht Gegenstand der Inhouse-Glasfaserverkabelung sind die Endgeräte und die Router. Nicht Gegenstand des Vertrags ist die Erbringung von Telekommunikationsdienstleistungen; diese bedürfen einer gesonderten Vereinbarung zwischen den Nutzern der Wohnungen/der Nutzungseinheiten und einem Anbieter von Telekommunikationsdienstleistungen.

### 3. Gegenstand des Vertrags, Gestattung, Eigentum, Vertragsschluss

- 3.1 Der\*Die Eigentümer\*in räumt den SWM das Recht ein, die Inhouse-Glasfaserverkabelung innerhalb des Gebäudes auf der Liegenschaft zu errichten, zu belassen, zu unterhalten und zu betreiben bzw. betreiben zu lassen. Das Betreiben bzw. Betreibenlassen der Inhouse-Glasfaserverkabelung umfasst die Überlassung der Inhouse-Glasfaserverkabelung an Dritte für die Erbringung von Telekommunikationsdienstleistungen an Endkunden. Der\*Die Eigentümer\*in gestattet das Anbringen von Werbung für Telekommunikationsdienstleistungen an dafür vorgesehenen Aushangflächen. Soweit in dem Gebäude von dem\*der Eigentümer\*in errichtete Unterputz-Leerrohre vorhanden sind und SWM und der\*die Eigentümer\*in sich auf deren Nutzung für die Errichtung der Inhouse-Glasfaserverkabelung verständigen, gestattet der\*die Eigentümer\*in den SWM, diese für die Dauer dieses Vertrags als Teil der Inhouse-Glasfaserverkabelung zu nutzen.
- 3.2 Der\*Die Eigentümer\*in gestattet alle Maßnahmen der SWM im und am Gebäude im Zusammenhang mit der Errichtung, der Unterhaltung (einschließlich Wartung, Reparatur, Instandhaltung und Instandsetzung) und dem Betrieb der Inhouse-Glasfaserverkabelung.
- 3.3 Die von den SWM errichtete Inhouse-Glasfaserverkabelung bleibt bis zum Ende der Gestattungsdauer im Eigentum der SWM bzw. deren Rechtsnachfolger. Die von den SWM errichtete Inhouse-Glasfaserverkabelung ist kein Bestandteil des Grundstücks gemäß § 95 BGB.
- 3.4 Der\*Die Eigentümer\*in ist nicht berechtigt, die von den SWM errichtete Inhouse-Glasfaserverkabelung oder Teile hiervon während der Dauer der Gestattung Dritten zur Nutzung zu überlassen. Dies gilt auch für Leerrohre, die der\*die Eigentümer\*in den SWM gemäß Ziffer 2.1 Satz 3 zur Nutzung überlässt.
- 3.5 Der Vertragsschluss über unsere Webseite erfolgt durch das Ausfüllen und Absenden des Online-Bestellformulars durch den\*die Eigentümer\*in über den Button „Bestellen“ (Angebot) und die anschließende Bestätigung der Bestellung per E-Mail durch die SWM (Annahme). Der\*die Eigentümer\*in hat während des Bestellvorgangs jederzeit (insbesondere über die Übersichtsseite am Ende des Bestellvorgangs) die Möglichkeit, Eingabefehler vor der endgültigen Abgabe der Bestellung zu korrigieren. Alle gegebenen Daten können vom Besteller\*in überprüft und gegebenenfalls geändert werden. Eine Registrierung über ein Kundenkonto ist für die Abgabe der Bestellung nicht erforderlich. Daneben kann der Gestattungsvertrag über die von der SWM bereitgestellten Vertragsformulare erfolgen. Hierfür ist es ausreichend, wenn der\*die Eigentümer\*in entweder den Gestattungsvertrag händisch oder digital unterzeichnet und den SWM per Post oder E-Mail zukommen lässt.

### 4. Leistungen und Pflichten der SWM

- 4.1 Die SWM und der\*die Eigentümer\*in werden zeitnah nach Abschluss des Gestattungsvertrages eine Vor-Ort-Begehung durchführen. Die SWM legen unter Berücksichtigung der Gegebenheiten vor Ort im Rahmen der Vor-Ort-Begehung die Ausbauvariante fest.
- Als Ausbauvarianten kommen u.a. in Betracht:
- Nutzung von vorhandenen Unterputz-Leerrohren,
  - Errichtung neuer Aufputz-Kabelkanäle,
  - Nutzung von vorhandenen Kaminen.
- Die von SWM festgelegte Ausbauvariante wird in Textform dokumentiert. Kommt keine der genannten Ausbauvarianten für das betreffende Gebäude des\*der Eigentümer\*in in Betracht, sind die SWM oder der\*die Eigentümer\*in berechtigt, den Gestattungsvertrag zu kündigen. Umfasst der Gestattungsvertrag mehrere Gebäude, bezieht sich die Kündigung nicht auf die Gebäude für die eine Ausführung von SWM festgelegt wurde; Für diese Gebäude besteht der Gestattungsvertrag fort. Die Kündigung bedarf der Textform.
- 4.2 Nach Festlegung der Ausbauvariante beginnen SWM unter Berücksichtigung der bei SWM vorhandenen Ressourcen mit der Planung und Errichtung der Inhouse-Glasfaserverkabelung inkl. der dafür notwendigen technischen Voraussetzungen. Die SWM streben dabei einen Vollausbau der Inhouse-Glasfaserverkabelung aller Wohnungen/Nutzungseinheiten an. Die SWM informieren den\*die Eigentümer\*in über den Zeitplan für die Errichtung der Inhouse-Glasfaserverkabelung.
- 4.3 Der\*Die Eigentümer\*in teilt SWM unverzüglich mit, sollte er\*sie Kenntnis davon haben, dass Sondereigentümer\*innen mit der Errichtung der Inhouse-Glasfaserverkabelung durch SWM nicht einverstanden sind. Ist SWM bei Beginn der Errichtung der Inhouse-Glasfaserverkabelung bekannt, dass Sondereigentümer\*innen für deren jeweilige im Sondereigentum befindliche Fläche mit der Errichtung der Inhouse-Glasfaserverkabelung nicht einverstanden sind, endet die Inhouse-Glasfaserverkabelung vor der jeweiligen Einheit (z.B. im Treppenhaus). Stimmt der\*die betreffende Sondereigentümer\*in der Errichtung zu einem späteren Zeitpunkt doch zu, erfolgt die Errichtung der Inhouse-Glasfaserverkabelung nach Absprache zwischen SWM, der\*dem betroffenen Sondereigentümer\*in und der\*dem Eigentümer\*in; die Kosten hierfür trägt der\*die Eigentümer\*in.
- 4.4 Die SWM binden die Inhouse-Glasfaserverkabelung am APL an die vorgelagerte Glasfaserverkabelung der SWM an.
- 4.5 Die Planung, die Errichtung, Unterhaltung und der Betrieb der Inhouse-Glasfaserverkabelung stehen unter Beachtung der festgelegten Ausbauvariante im Ermessen der SWM. Die SWM sind berechtigt und verpflichtet, die zur Planung, Errichtung, zur Unterhaltung (einschließlich Wartung, Reparatur, Instandhaltung und Instandsetzung) und zum Betrieb der Inhouse-Glasfaserverkabelung erforderlichen Arbeiten vorzunehmen. Die SWM errichten die Inhouse-Glasfaserverkabelung unter Beachtung der einschlägigen geltenden Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik und unterhalten sie in ordnungsgemäßem Zustand. Ihr obliegen die sich aus dem Bau und Betrieb der Inhouse-Glasfaserverkabelung ergebenden Verkehrssicherungspflichten. Die SWM werden die Eigentümer\*in und die Nutzer\*innen rechtzeitig über erforderliche Maßnahmen informieren, dies kann durch Aushänge erfolgen. Bei dringenden Reparaturmaßnahmen oder bei Gefahr im Verzug ist eine kurzfristige, ggf. auch nachträgliche Information ausreichend.
- 4.6 Die SWM werden, sofern für die Errichtung, die Unterhaltung oder den Betrieb der Inhouse-Glasfaserverkabelung erforderlich, nach Absprache mit der\*dem Eigentümer\*in die erforderlichen öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen Genehmigungen einholen und die technischen Voraussetzungen für die Errichtung der Inhouse-Glasfaserverkabelung prüfen.
- 4.7 Die SWM führen im Rahmen ihrer bestehenden technischen und betrieblichen Möglichkeiten anfallende Entstörungen der Inhouse-Glasfaserverkabelung (inkl. Materialersatz) durch. Die SWM halten für die Entgegennahme von Störungsmeldungen eine Service-Telefonnummer (089/2361-39499) in der Zeit Mo. bis Fr. 8 bis 18 Uhr, mit Ausnahme der gesetzlichen Feiertage in München vor. Zudem können Störungen 24/7 über [glasfasernetz@swm.de](mailto:glasfasernetz@swm.de) oder 089/2361-39499 an SWM gemeldet werden. Im Fall von Beschädigungen, die der\*die Eigentümer\*in zu vertreten hat (z. B. bei Sanierungsarbeiten im Gebäude) oder im Fall von offensichtlich unberechtigter Inanspruchnahme des Kundendienstes durch den\*die Eigentümer\*in, ersetzt diese den SWM den dadurch entstehenden Aufwand.
- 4.8 Die SWM werden sich bemühen, im Rahmen der Errichtung, Unterhaltung und des Betriebs der Inhouse-Glasfaserverkabelung die Interessen des\*der Eigentümer\*in (d. h. ggf. der Sondereigentümer) und der\*den Nutzer\*innen der Nutzungseinheiten in der Liegenschaft möglichst wenig zu beeinträchtigen.
- 4.9 Die SWM sind berechtigt, sich zur Erfüllung der geschuldeten Leistungen Dritter zu bedienen. In Bezug auf die gemäß diesem

Vertrag erteilten Vollmachten sind die SWM zur Ausstellung von Untervollmachten berechtigt.

## 5. Weitere Pflichten des\*der Eigentümer\*in

- 5.1 Für die Planung und Errichtung der Inhouse-Glasfaserverkabelung stellt der\*die Eigentümer\*in den SWM oder einem von den SWM benannten Dritten kostenlos je eine Kopie von bereits vorhandenen Plänen des Gebäudes zur Verfügung. Für Planung, Errichtung, Unterhaltung und Betrieb der Inhouse-Glasfaserverkabelung benennt der\*die Eigentümer\*in eine\*n Ansprechpartner\*in unter Nennung einer Telefonnummer und einer Email-Adresse zur Verfügung.
- 5.2 Der\*Die Eigentümer\*in verpflichtet sich, alle technischen und baulichen Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand oder Betrieb der Inhouse-Glasfaserverkabelung gefährden oder beeinträchtigen. Der\*Die Eigentümer\*in gibt den SWM von einer von ihm\*ihre beabsichtigten Maßnahmen, die die Inhouse-Glasfaserverkabelung gefährden oder beeinträchtigen kann oder eine Änderung oder Sicherung der Inhouse-Glasfaserverkabelung bedingt, rechtzeitig Kenntnis und stimmt diese Maßnahme mit den SWM ab, so dass geeignete Vorkehrungen getroffen werden können, damit die Änderung oder Sicherung der Inhouse-Glasfaserverkabelung ohne wesentliche Beeinträchtigung deren Betriebs durchgeführt werden kann. Der\*Die Eigentümer\*in stellt dabei sicher, dass die Inhouse-Glasfaserverkabelung weiterhin betrieben werden kann. Kosten, die SWM im Rahmen solcher von der\*dem Eigentümer\*in veranlassten Maßnahmen für die Erhaltung und/oder Wiedereinrichtung der Inhouse-Glasfaserverkabelung entstehen, werden ihm von der\*dem Eigentümer\*in gegen entsprechenden Nachweis ersetzt.
- 5.3 Der\*Die Eigentümer\*in versichert, dass ihm\*ihre zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Gestattungsvertrags keine bevorstehenden Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen bekannt sind, die zu einer dauerhaften Beeinträchtigung der Inhouse-Glasfaserverkabelung führen können.
- 5.4 Der\*Die Eigentümer\*in gewährt den SWM oder von ihnen benannten Dritten für die Zwecke dieses Vertrags, jederzeit freien Zugang zur Liegenschaft, dem Gebäude und zur Inhouse-Glasfaserverkabelung. Betrifft der Zutritt die Allgemebereiche der Liegenschaft informiert SWM den\*die Eigentümer\*in in geeigneter Weise, in der Regel über den 24h-Service des\*der Eigentümer\*in rechtzeitig vorab; die vorherige Information entfällt, wenn die Information den Umständen nach nicht rechtzeitig möglich ist und die SWM dies nicht zu vertreten haben, die Beseitigung von bereits eingetretenen Störungen verzögern würde oder aus sonstigen Gründen unverzügliches Handeln geboten ist. Betrifft der Zutritt Räumlichkeiten von Mieter\*innen, so erfolgt die Abstimmung über den Zutritt zwischen SWM und dem\*der betreffenden Mieter\*in.
- 5.5 Der\*Die Eigentümer\*in teilt Änderungen seiner\*ihrer Daten (insbesondere Name und Anschrift) unverzüglich in Textform mit.

## 6. Vertragsdauer, Kündigung, Rücktritt

- 6.1 Dieser Vertrag hat ab Inkrafttreten eine feste Laufzeit von 15 Jahren („Grundlaufzeit“). Der Vertrag verlängert sich um jeweils weitere drei Jahre („Verlängerungszeitraum“), wenn keine der Parteien den Vertrag mit einer Frist von sechs Monaten zum Ablauf der Grundlaufzeit bzw. des Verlängerungszeitraums kündigt.
- 6.2 Auf das Kündigungsrecht gemäß Ziffer 4.1 wird hingewiesen. Im Übrigen gilt Folgendes: Eine ordentliche Kündigung ist während der Grundlaufzeit ausgeschlossen.
- 6.3 Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt und richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Ein wichtiger Grund liegt für SWM insbesondere dann vor, wenn der Betrieb der Inhouse-Glasfaserverkabelung über einen Zeitraum von mindestens 12 zusammenhängenden Monaten unmöglich ist; Umfasst der Gestattungsvertrag mehrerer Gebäude des\*der Eigentümer\*in betrifft das Kündigungsrecht ausschließlich die Gebäude für die der vorstehende wichtige Grund gegeben ist. Im Falle einer außerordentlichen Kündigung aufgrund eines von dem\*der Eigentümer\*in zu verantwortenden Umstands ist der\*die Eigentümer\*in verpflichtet, den SWM eine Entschädigung in Höhe des Sachzeitwerts der Inhouse-Glasfaserverkabelung, soweit bereits errichtet, zu zahlen.
- 6.4 Ist die Errichtung der Inhouse-Glasfaserverkabelung in einem oder mehreren Gebäuden aufgrund technischer Gegebenheiten nicht oder nur mit mehr als unerheblichem Mehraufwand möglich oder erfüllt der/die Eigentümer\*in für ein oder mehrere Gebäude seine/ihre Mitwirkungspflichten gemäß Ziffer 5 nicht oder nicht vollständig, sind die SWM berechtigt, bezogen auf diese Gebäude von dem Vertrag vor Beginn der Errichtung der Inhouse-Glasfaserverkabelung zurückzutreten. Beginnen die SWM nicht binnen 24 Monaten nach Durchführung der Vor-Ort-Begehung eines Gebäudes mit der Errichtung der Inhouse-Glasfaserverkabelung, ist der\*die Eigentümer\*in berechtigt, bezogen auf diese Gebäude, von dem Vertrag zurückzutreten, solange die SWM mit der Errichtung der Inhouse-Glasfaserverkabelung noch nicht begonnen haben und die unterbliebene Errichtung nicht von dem\*der Eigentümer\*in zu vertreten ist.

- 6.5 Die Kündigung und die Rücktrittserklärung bedürfen der Textform.
- 6.6 Bei Beendigung des Vertrags sind die SWM verpflichtet, die von ihnen errichtete Inhouse-Glasfaserverkabelung vollständig zurückzubauen und zu entfernen. SWM haben einen dem ursprünglichen Zustand gleichwertigen Zustand der Teile des Anwesens, die durch die Inhouse-Glasfaserverkabelung unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Alterung und Abnutzung herzustellen.

## 7. Kosten

- 7.1 Die SWM tragen die ihnen für die Planung, Errichtung, Unterhaltung und den Betrieb der Inhouse-Glasfaserverkabelung entstehenden Kosten.
- 7.2 Die SWM haben für die Nutzung der Liegenschaft kein Entgelt an den\*die Eigentümer\*in zu entrichten.
- 7.3 Die SWM werden von Nutzer\*innen der Nutzungseinheiten, in denen die Inhouse-Glasfaserverkabelung verlegt ist, kein Entgelt verlangen. Schließen Nutzer\*innen der Nutzungseinheiten mit Dritten einen Vertrag über die entgeltliche Erbringung von Telekommunikationsdienstleistungen, tragen die SWM das in diesem Vertrag vereinbarte Entgelt nicht.

## 8. Haftung

Die Haftung der SWM richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

## 9. Rechtsnachfolge

- 9.1 Die SWM sind berechtigt, diesen Gestattungsvertrag mit allen sich daraus ergebenden Rechten und Pflichten auf ein mit ihr verbundenes Unternehmen im Sinne von §§ 15 ff. AktG zu übertragen. Es bedarf hierfür nicht der Zustimmung des\*der Eigentümer\*in.
- 9.2 Im Falle einer Veräußerung der Liegenschaft oder im Falle der Begründung einer Wohnungs- bzw. Teileigentümergeinschaft wird der\*die Eigentümer\*in die SWM rechtzeitig unterrichten. Der\*Die Eigentümer\*in ist verpflichtet, seinem\*ihrem Rechtsnachfolger\*in (z.B. Erwerber der Liegenschaft, neu begründete Wohnungseigentümergeinschaft) die dem\*der Eigentümer\*in nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen.

## 10. Beschwerden, Schlichtungsstellen

- 10.1. Bei Fragen oder Beanstandungen kann sich der\*die Eigentümer\*in an die SWM Services GmbH, Emmy-Noether-Straße 2, 80992 München, Telefon: 089 2361-39499 (zum jeweiligen Ortstarif) oder per E-Mail an [glasfasernetz@swm.de](mailto:glasfasernetz@swm.de) wenden
- 10.2. Wenn der\*die Kunde\*in mit der Bearbeitung seines Anliegens nicht zufrieden ist, kann diese\*r bei der Bundesnetzagentur, Schlichtung Telekommunikation, Fehrbelliner Platz 3, 10707 Berlin, einen Schlichtungsantrag stellen an [schlichtungsstelle-tk@bnetza.de](mailto:schlichtungsstelle-tk@bnetza.de)
- 10.3. Kunden\*innen, die Verbraucher\*innen gemäß § 13 BGB sind, haben ferner die Möglichkeit, die Internetplattform der Europäischen Kommission zur Online-Beilegung Ihrer Streitigkeiten aus Online-Kaufverträgen oder Online-Dienstleistungsverträgen zu nutzen (sog. „OS-Plattform“). Die OS-Plattform ist unter folgender Internet-Adresse erreichbar: <https://ec.europa.eu/consumers/odr>

## 11. Schlussbestimmungen

- 11.1 Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland mit Ausnahme des UN-Kaufrechts.
- 11.2 Vertragssprache ist deutsch.
- 11.3 Gerichtsstand ist, soweit zulässig, München.
- 11.4 Die SWM hat sich zur Einhaltung von Recht und Gesetz verpflichtet und hält sich an den Verhaltenskodex der Stadtwerke München, abrufbar unter <https://www.swm.de/privatkunden/unternehmen/swm/compliance/verhaltenscodex.html>
- 11.5 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Das gilt auch für Änderungen des Schriftformerfordernisses selbst.
- 11.6 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags rechtsunwirksam sein oder werden, wird hierdurch die Rechtswirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht berührt. Die Parteien werden die unwirksamen Bestimmungen durch Regelungen ersetzt, die ihnen im Ergebnis möglichst gleichkommende Wirkung haben. Entsprechendes gilt für eine Lücke im Vertrag.

### SWM Services GmbH (SWM)

Emmy-Noether-Straße 2  
80992 München  
Telefon: 089 2361-39499  
E-Mail: [glasfasernetz@swm.de](mailto:glasfasernetz@swm.de)