

PRIORIS Verbund AG

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Stand: Juli 2025 / Version 1.001

Vertragspartei:

PRIORIS Verbund AG
c/o REGION LUZERN WEST
Menznauerstrasse 2, 6110 Wolhusen, Schweiz

UID CHE-176.040.185
E-Mail: info@prioris.com
Telefon: +41 76 282 19 55

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (nachfolgend "AGB") regeln die Rechtsbeziehungen zwischen der PRIORIS Verbund AG (nachfolgend "PRIORIS") und den Eigentümerinnen und Eigentümern von Gebäuden (nachfolgend "Bestellerin" oder "Besteller"), die einen PRIORIS Basisvertrag abschliessen.

1.2 Vertragsgegenstand

Gegenstand dieser AGB ist der Abschluss und die Durchführung des PRIORIS Basisvertrags, der Eigentümerinnen und Eigentümer von Gebäuden ausserhalb der Bauzone zum Abschluss eines kostenlosen FTTH-Erschliessungsvertrags mit der Swisscom berechtigt.

1.3 Anwendbares Recht

Der Basisvertrag unterliegt schweizerischem Recht. Gerichtsstand ist Wolhusen, Kanton Luzern, Schweiz.

2. Vertragsabschluss

2.1 Bestellung

Die Bestellerin oder der Besteller bestellt den PRIORIS Basisvertrag verbindlich durch Ausfüllen und Absenden des Bestellformulars über die Vertragsabschluss-App (godoo) oder auf der Website «godoo» oder durch Einsendung des ausgefüllten und unterschriebenen Papierformulars.

2.2 Vertragsschluss

Der PRIORIS Basisvertrag kommt verbindlich zustande, wenn die Bestellung durch PRIORIS schriftlich per Post oder per E-Mail bestätigt wird.

2.3 Voraussetzungen

Der PRIORIS Basisvertrag kann ausschliesslich für Grundstücke ausserhalb der Bauzonen abgeschlossen werden und ausschliesslich für Grundstücke in Gemeinden, die an der PRIORIS Verbund AG beteiligt sind.

2.4 Fristgerechter Abschluss

Der PRIORIS Basisvertrag kann ausschliesslich während einer durch PRIORIS angegebenen Frist abgeschlossen werden. Schliesst die Bestellerin oder der Besteller den PRIORIS-Basisvertrag nicht

innerhalb der von PRIORIS angesetzten Frist ab, können für die spätere Erschliessung durch PRIORIS und/oder Swisscom zusätzliche Kosten entstehen oder der nachträgliche Ausbau kann gänzlich ausgeschlossen werden.

3. Pflichten von PRIORIS

3.1 Erstellung der Infrastruktur

PRIORIS erstellt nach Bedarf Kabelkanäle und/oder verlegt Leerrohre, soweit diese für die Erschliessung des vertragsgegenständlichen Gebäudes mit Glasfaser nötig sind. Dies umfasst auch die Verlegung von Glasfasern an bestehenden Freileitungen. Die Demontage bestehender Freileitungen kann im Einzelfall und gegen Aufpreis geprüft werden. PRIORIS kann Dritte mit der Ausübung von Arbeiten betrauen.

3.2 Übertragung an Swisscom

PRIORIS überträgt die erstellten Kabelkanäle und/oder Leerrohre in der Folge an Swisscom, damit Swisscom das Gebäude mit Glasfaser erschliessen kann. Swisscom wird die Verkabelung erst nach dem Abschluss eines gesondert abzuschliessenden Erschliessungsvertrags vornehmen.

3.3 Durchleitungsrechte

PRIORIS holt soweit nötig die Durchleitungsrechte von Drittgrundstücken ein.

3.4 Zeitplan

PRIORIS strebt eine Vollerschliessung in der ganzen PRIORIS Region bis Ende 2030 an. PRIORIS kann den Zeitplan aus sachlichem Grund anpassen, so insbesondere abhängig vom Baufortschritt und der Anzahl der Bestellungen im jeweiligen Gemeindegebiet.

4. Pflichten der Bestellerin oder des Bestellers

4.1 Kosten und Zahlungsmodalitäten

Die Bestellerin oder der Besteller leistet folgende pauschale Beiträge:

- a. Grundbeitrag für den Gebäudezugang: CHF 1'900 pro Gebäude (einmalig)
- b. Beitrag pro Nutzungseinheit: CHF 600 pro Nutzungseinheit (basierend auf der Anzahl Wohnungen gemäss Wohnungsregister) Die Gesamtkosten berechnen sich somit als: CHF 1'900 (Grundbeitrag) + (Anzahl Nutzungseinheiten × CHF 600). Beispiel: Bei einem Gebäude mit 4 Nutzungseinheiten betragen die Gesamtkosten CHF 1'900 + (4 × CHF 600) = CHF 4'300. Alle Preise verstehen sich inkl. der gesetzlichen MwSt.

PRIORIS stellt der Bestellerin nach Vertragsabschluss eine Rechnung aus. Diese ist innert 30 Tagen zu begleichen. Bei verspäteter Zahlung können Verzugszinsen und angemessene Mahngebühren erhoben werden.

4.2 Informationsaustausch

Die Bestellerin oder der Besteller stellt PRIORIS diejenigen Informationen zur Verfügung, die nach dem Grundsatz von Treu und Glauben für die Zwecke des Vertrages verlangt werden können. Sie oder er informiert PRIORIS insbesondere unaufgefordert über Umstände, welche die bestellte Erschliessung erleichtern oder beeinträchtigen oder verunmöglichen oder verteuern könnten.

4.3 Durchleitungsrecht

Die Bestellerin oder der Besteller erteilt PRIORIS und Swisscom auf eigenen Parzellen ein dauerhaftes, kostenloses Durchleitungsrecht für die Kabelkanäle, Leerrohre sowie die darin zu verlegenden Glasfaserkabel für die Erschliessung des eigenen, und wo aus Sicht von PRIORIS wirtschaftlich sinnvoll, anderer Grundstücke.

Die Trassenführung sowie die Platzierung von Schächten wird vor Ort besprochen, gemeinsam beschlossen und schriftlich dokumentiert. Für allenfalls entstandene Kultur- und Terrainschäden und die Wiederinstandstellung gelten die Bedingungen des Schweizerischen Bauernverbands. Wenn PRIORIS das Terrain wieder instand stellt und keine Ertragsausfälle entstehen, entfallen jegliche Entschädigungen.

Das Durchleitungsrecht kann durch jede Partei auf eigene Kosten im Grundbuch eingetragen werden.

Die Bestellerin oder der Besteller informiert PRIORIS bzw. Swisscom umgehend über geplante bauliche Massnahmen, die eine Verlegung der Infrastruktur erforderlich machen könnten.

4.4 Änderung und Verlegung

Falls die Bestellerin oder der Besteller auf dem betroffenen Grundstück Bau-, Installations- oder Grabarbeiten ausführt bzw. ausführen lässt, die eine Änderung, Verlegung oder Entfernung der im Eigentum von PRIORIS bzw. Swisscom befindlichen Kabelkanäle oder Leerrohre zur Folge haben, so führt PRIORIS bzw. Swisscom die entsprechenden Arbeiten innert höchstens 6 (sechs) Monaten nach Eingang der schriftlichen Mitteilung aus. Diese Frist gilt sowohl während der Bauphase als auch danach, soweit nicht andere Vereinbarungen zwischen Swisscom und der Bestellerin oder dem Besteller geschlossen werden. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten der Bestellerin oder des Bestellers, es sei denn die betroffenen Kanäle oder Rohre dienten ausschliesslich zum Anschluss von Nachbargrundstücken. Sind die Verlegungen auf einen anderen Teil des Grundstücks möglich, so hat die Bestellerin oder der Besteller dies zu gestatten.

4.5 Schutzvorkehrungen

Die Bestellerin oder der Besteller stellt mit üblichen Vorkehrungen sicher, dass die Kanäle und Rohre in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden und zugänglich sind. Eingriffe in oder Arbeiten an diesen sind nur nach Absprache mit PRIORIS bzw. Swisscom gestattet.

Werden auf dem Grundstück Bau- oder Grabarbeiten ausgeführt, sind sämtliche Beteiligten auf den Bestand der Kanäle oder Rohre hinzuweisen, und es ist sicherzustellen, dass vorgängig deren genaue Lage erkundet wird und bei Bedarf entsprechende Vorsichts- und Schutzmassnahmen (Konsultation Raumdatenpool des Kantons Luzern, Werkleitungspläne; Sondierungen, etc.) getroffen werden. Zudem ist das Ortungs- bzw. Warnband zu beachten.

4.6 Übertragung des Vertrags an Rechtsnachfolger

Die Bestellerin oder der Besteller ist verpflichtet, den PRIORIS Basisvertrag im Falle von Handänderungen mit allen Rechten und Pflichten auf die neue Eigentümerschaft zu übertragen (inkl. dieser Verpflichtung zur Weiterübertragung an Dritte).

4.7 Zugangsrecht

Die Bestellerin oder der Besteller gewährt PRIORIS und Swisscom ein Zugangsrecht auf sein bzw. ihr Grundstück. PRIORIS bzw. Swisscom betritt das Grundstück bzw. Gebäude der Bestellerin oder des Bestellers nur nach Voranmeldung. Vorbehalten bleibt der jederzeitige Zutritt bzw. Zugang für alle dringlichen Arbeiten während der Ausführung der Leistungen, im Rahmen von Störungsbehebungen sowie in weiteren Dringlichkeitssituationen.

5. Swisscom Erschliessungsvertrag

5.1 Information an Swisscom

Nachdem PRIORIS Swisscom über den Abschluss des PRIORIS Basisvertrags informiert hat, kann die Bestellerin oder der Besteller den Vertrag über die Erschliessung seines Grundstücks durch Glasfaser mit Swisscom abschliessen (nachstehend als "Swisscom Erschliessungsvertrag" bezeichnet).

5.2 Datenübermittlung

Die Bestellerin oder der Besteller erteilt PRIORIS den Auftrag und die Berechtigung, die relevanten Vertragsdaten an die Swisscom zu übermitteln; Swisscom wird die Bestellerin oder den Besteller in der Folge für den Abschluss des Erschliessungsvertrags kontaktieren.

5.3 Fristgerechter Abschluss

Schliesst die Bestellerin oder der Besteller den Swisscom-Erschliessungsvertrag nicht innerhalb der von Swisscom angesetzten Frist ab, können für die spätere Erschliessung durch PRIORIS und/oder Swisscom zusätzliche Kosten entstehen.

6. Eigentumsverhältnisse

Die von PRIORIS im Rahmen dieses Vertrages erstellten Kabelkanäle und Leerrohre sind im Alleineigentum von PRIORIS. PRIORIS kann dieses an Swisscom übertragen.

7. Vertragsdauer und Kündigung

7.1 Vertragsdauer

Der PRIORIS Basisvertrag wird für unbestimmte Zeit abgeschlossen. Er endet mit der Übertragung des Eigentums der erstellten Kabelkanäle und Leerrohre durch PRIORIS in das Eigentum von Swisscom oder mit dem vollständigen Abbruch des vertragsgegenständlichen Gebäudes ohne Absicht zur Erstellung eines Ersatzneubaus.

7.2 Kündigung durch PRIORIS

Kann ein Anschluss aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht erstellt werden, hat PRIORIS das Recht, diesen Vertrag oder Teile davon gegen vollumfängliche Erstattung der jeweiligen durch die Bestellerin oder den Besteller bereits bezahlten Kosten zu kündigen.

7.3 Ausschluss der ordentlichen Kündigung

Eine ordentliche Kündigung durch die Bestellerin oder den Besteller, insb. nach Art. 377 OR, ist ausgeschlossen.

8. Haftung

8.1 Haftungsbeschränkung

Die Haftung von PRIORIS ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Eine Haftung für einfache Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Im Übrigen gilt die gesetzliche Regelung.

8.2 Haftung für Hilfspersonen

PRIORIS haftet für das Verhalten ihrer Hilfspersonen wie für eigenes Verhalten. Für beigezogene Dritte (wie z.B. Subunternehmer, Bauunternehmen oder sonstige Auftragnehmer) haftet PRIORIS nur subsidiär, d.h. nur dann und insoweit, als der Schaden nicht durch die Versicherung des beigezogenen Dritten gedeckt ist. Darüber hinaus haftet PRIORIS für beigezogene Dritte nur bei nachgewiesener mangelhafter Sorgfalt bei deren Auswahl, Instruktion oder Überwachung. Eine weitergehende Haftung für beigezogene Dritte wird, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen.

9. Vertragsänderungen

Ergänzungen und Änderungen des Vertragsverhältnisses sind nur gültig, wenn sie von den Vertragsparteien schriftlich vereinbart werden. Dies gilt auch für die Aufhebung dieses Schriftlichkeitsvorbehalts.

10. Übertragung des Vertrages

PRIORIS ist jederzeit berechtigt, das vorliegende Vertragsverhältnis oder Rechte und Pflichten daraus auf Dritte zu übertragen.

Die Verpflichtung der Bestellerin oder des Bestellers zur Übertragung des Vertrags auf Rechtsnachfolger richtet sich nach Ziff. 4.6 vorstehend.

11. Datenschutz

Die im Rahmen dieses Vertrages erhobenen Daten werden von PRIORIS und Swisscom ausschliesslich zur Abwicklung der FTTH-Erschliessung verwendet. Eine Weitergabe an Dritte (insbesondere an Swisscom) ist möglich, soweit dies für die Vertragserfüllung notwendig ist. Es gelten die Datenschutzbestimmungen von PRIORIS sowie die Bestimmungen des Schweizerischen Datenschutzgesetzes.

12. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser AGB bzw. des Vertragsverhältnisses lückenhaft, rechtlich unwirksam oder aus Rechtsgründen undurchführbar sein, so wird die Geltung des Vertragsverhältnisses im Übrigen davon nicht berührt. Die Vertragsparteien werden in einem solchen Fall eine Vereinbarung treffen, welche die betreffende Bestimmung durch eine wirksame, wirtschaftlich möglichst gleichwertige Regelung ersetzt.

13. Schlussbestimmungen

13.1 Vollständigkeit

Diese AGB, zusammen mit dem PRIORIS Basisvertrag, bilden die vollständige Vereinbarung zwischen den Parteien bezüglich des Vertragsgegenstandes und ersetzen alle früheren mündlichen oder schriftlichen Vereinbarungen.

13.2 Widersprüche

Im Falle von Widersprüchen zwischen diesen AGB und dem PRIORIS Basisvertrag geht der PRIORIS Basisvertrag vor.

13.3 Kommunikation

Die Parteien akzeptieren die elektronische Kommunikation (E-Mail) als rechtsgültige Kommunikationsform, sofern in diesen AGB oder im PRIORIS Basisvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.

Stand: Juli 2025

Versionenprotokoll

Version	Artikel	Anpassung	Datum/Sig
1.001	7.2	... davon gegen vollumfängliche Erstattung...	17.07.25 / vkw