GEBÄUDEFORUM
KLIMANEUTRAL

Mustertext

BESCHRÄNKT PERSÖNLICHE DIENSTBARKEIT (WÄRMELEITUNGSSYSTEM)

Bewilligung und Beantragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nebst Vormerkung mit Notar- und Grundbuchvollmacht[A]

1) Der unterzeichnende Eigentümer

Name, Vorname

– nachfolgend **„Eigentümer“** genannt –

ist Eigentümer des folgenden Grundbesitzes, verzeichnet im:

Grundbuch von	Amtsgericht	Grundbuchblatt (Gbb. Nr.)	Gemarkung	Flur	Flurstück

– nachfolgend **„Grundbesitz“** genannt –

Der Eigentümer hat gemäß separat abgeschlossenem Nutzungsvertrag vom der [1], eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts zu (HRA/HRB)[B] Geschäftsadresse: ,

– nachfolgend **„Dienstbarkeitsberechtigte“** genannt –

gestattet, auf dem Grundbesitz [Wärmeerzeugungsanlagen und][2] Wärme-, Leitungs-, Rohr- und Kabelwege nebst Nebenanlagen zum Zwecke der Nahwärmeversorgung, insbesondere zum Betrieb einer Anlage zur Erzeugung und Verteilung von Wärme (Heizungsanlage), zu errichten/verlegen, zu unterhalten und zu betreiben.

---

[1] **Bearbeitungshinweis:** Name der Gesellschaft einfügen.

[2] **Bearbeitungshinweis:** Die optionale Ergänzung in eckigen Klammern ist nur zu verwenden, wenn neben den Leitungen auch Wärmeerzeugungsanlagen (z. B. Erdsonden bei Erdwärmepumpen) auf dem Grundstück errichtet werden sollen. In diesem Fall ist auch der optionale Klammerzusatz im schuldrechtlichen Nutzungsvertrag zu verwenden. Die Dienstbarkeit muss deckungsgleich mit dem schuldrechtlichen Nutzungsvertrag sein.

2) Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit

Kabel- und Leitungsrecht [und Anlagennutzungsrecht][3]/Bebauungsbeschränkung

Der Eigentümer gestattet der Dienstbarkeitsberechtigten, auf, über und unter dem Grundbesitz Wärmeerzeugungsanlagen und zugehörige Komponenten, insbesondere [**bitte Komponenten des Projekts näher ergänzen,** sowie][4] Wärme-, Leitungs-, Rohr- und Kabelwege zum Zwecke der Nahwärmeversorgung, das heißt Wärme- und sonstige Rohrleitungen zum Transport von Wärme und Wärmeträgermedien (Vor- und Rücklauf) sowie Steuer-, Telekommunikations- und Datenkabel, jeweils einschließlich aller zugehörigen Nebenanlagen (insbesondere Schächte, Armaturen, Absperr- und Entleerungseinrichtungen, Hausein- und -durchführungen, Übergabe- und Anschlusspunkte sowie Mess-, Steuerungs- und Regelungstechnik) [sowie der zur Wärmeerzeugung erforderlichen Anlagen und Komponenten][5] und aller sonstigen zugehörigen Komponenten (nachstehend **„Wärmeversorgungssysteme“**) zu errichten, zu verlegen, zu betreiben, zu nutzen, zu unterhalten, zu warten, instand zu setzen und zu erneuern sowie den Grundbesitz jederzeit zu benutzen, zu betreten und mit Fahrzeugen aller Art einschließlich Schwerlastfahrzeugen zu befahren und sonst im erforderlichen Umfang in Anspruch zu nehmen.

Die Dienstbarkeitsberechtigte übt dieses Recht auf einem Grundstücksstreifen aus, der in dem dieser Urkunde als **Anlage** beigefügten Lageplan rot markiert dargestellt ist und eine Breite von ca. _____ m aufweist.[C] Der genaue Ausübungsbereich wird mit der tatsächlichen Ausübung der Dienstbarkeitsberechtigten allein durch die Verlegung der Wärmeversorgungssysteme endgültig bestimmt.

Auf dem Grundbesitz dürfen für die Dauer des Bestehens der Wärmeversorgungssysteme keine Gebäude oder sonstige Baulichkeiten errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb oder die Nutzung der Wärmeversorgungssysteme beeinträchtigen oder gefährden. Zur Unterhaltung notwendige Maßnahmen müssen jederzeit möglich sein.

Ein Schutzstreifen von je 1,5 m links und rechts des jeweiligen Kabels und Leitungssystems ist von aller Bebauung und von Gehölzen frei zu halten.[D]

Das Recht, den Grundbesitz zu begehen und zu befahren, haben auch die von der Dienstbarkeitsberechtigten ermächtigten Personen und Unternehmen sowie deren Mitarbeiter.

Die Dienstbarkeitsberechtigte darf die Dienstbarkeit einem anderen gemäß § 1092 Abs. 1 BGB zur Ausübung überlassen.

---

[3] **Bearbeitungshinweis:** Die optionale Ergänzung in eckigen Klammern ist nur zu verwenden, wenn neben den Leitungen auch Wärmeerzeugungsanlagen (z. B. Erdsonden bei Erdwärmepumpen) auf dem Grundstück errichtet werden sollen. In diesem Fall ist auch der optionale Klammerzusatz im schuldrechtlichen Nutzungsvertrag zu verwenden. Die Dienstbarkeit muss deckungsgleich mit dem schuldrechtlichen Nutzungsvertrag sein.

[4] **Bearbeitungshinweis:** Die optionale Ergänzung in eckigen Klammern ist nur zu verwenden, wenn neben den Leitungen auch Wärmeerzeugungsanlagen (z. B. Erdsonden bei Erdwärmepumpen) auf dem Grundstück errichtet werden sollen. In diesem Fall ist auch der optionale Klammerzusatz im schuldrechtlichen Nutzungsvertrag zu verwenden. Die Dienstbarkeit muss deckungsgleich mit dem schuldrechtlichen Nutzungsvertrag sein.

[5] **Bearbeitungshinweis:** Die optionale Ergänzung in eckigen Klammern ist nur zu verwenden, wenn neben den Leitungen auch Wärmeerzeugungsanlagen (z. B. Erdsonden bei Erdwärmepumpen) auf dem Grundstück errichtet werden sollen. In diesem Fall ist auch der optionale Klammerzusatz im schuldrechtlichen Nutzungsvertrag zu verwenden. Die Dienstbarkeit muss deckungsgleich mit dem schuldrechtlichen Nutzungsvertrag sein.

3) Der Eigentümer verpflichtet sich gegenüber der Dienstbarkeitsberechtigten als Versprechensempfänger, und zwar mit unmittelbarer Drittwirkung für den Fall, dass die Dienstbarkeitsberechtigte ihm gegenüber einen Dritten benennt, dem benannten Dritten eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gleichen Inhalts zu bewilligen, wie er sich aus der vorgenannten Dienstbarkeit (Abs. 2) ergibt. Der Dritte darf die Ausübung dieser Dienstbarkeit einem anderen gemäß § 1092 Abs. 1 BGB zur Ausübung überlassen.[E]

Dieser Anspruch verjährt in 30 Jahren, ist veräußerlich und übertragbar.[F]

Zur Sicherung dieses Anspruchs auf Bestellung der Dienstbarkeit ist eine Vormerkung im Grundbuch zugunsten der Dienstbarkeitsberechtigten einzutragen.

Schuldrechtlich wird vereinbart, dass die künftige Dienstbarkeit die gleiche Rangstelle wie die Dienstbarkeit nach Abs. 2) erhalten soll.

4) Der Eigentümer verpflichtet sich ferner schuldrechtlich, und zwar mit unmittelbarer Drittwirkung, dem von der Dienstbarkeitsberechtigten benannten Dritten neben der Dienstbarkeit nach Abs. 2) auch eine Vormerkung auf Eintragung einer inhaltlich gleichen Dienstbarkeit an gleicher Rangstelle für spätere Übernehmer entsprechend Nr. 3) zu bestellen.[G]

5) Es wird unwiderruflich bewilligt und beantragt, zugunsten der Dienstbarkeitsberechtigten

a) die in obiger Abs. 2) bestellte beschränkte persönliche Dienstbarkeit und

b) die Vormerkung gemäß obiger Abs. 3)

untereinander im Gleichrang und zugleich im Rang vor allen in den Abt. II und III des Grundbuchs eingetragenen Belastungen einzutragen. Solange vorrangige Rechte eingetragen sein sollten, soll die Eintragung zunächst an rangbereiter Stelle erfolgen.

6) Der Eigentümer stimmt bereits jetzt allen erforderlichen Erklärungen für die Beschaffung der vereinbarten Rangstelle, insbesondere Rangänderungen und Lastenfreistellungen, zu und beantragt den Vollzug aller diesbezüglichen Erklärungen.

7) Der Eigentümer **bevollmächtigt** den beglaubigenden Notar, dessen amtlich bestellten Vertreter, Amtsnachfolger oder einen mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Notar, den Eigentümer im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten, insbesondere sämtliche Berichtigungen (auch Schreibfehlerberichtigungen) und Ergänzungen der vorstehenden Bewilligung vorzunehmen, die aufgrund eventueller Zwischenverfügung(en) des Grundbuchamtes notwendig werden sollten. Im Außenverhältnis ist diese Vollmacht unbeschränkt.

8) Zugleich wird beantragt, nach erfolgter Grundbucheintragung der Dienstbarkeitsberechtigten eine unbeglaubigte Grundbuchblattabschrift zu erteilen.

9) Der Eigentümer bevollmächtigt die jeweilige Dienstbarkeitsberechtigte, Grundbuch, Grundakte und beim Katasteramt geführte Unterlagen einzusehen und sich von den behördlich geführten Akten Ablichtungen anzufertigen.

10) Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt die Dienstbarkeitsberechtigte.

11) Der Wert der Dienstbarkeit und der Vormerkung beträgt einmalig EUR.

12) Von dieser Erklärung sollen der Eigentümer eine beglaubigte Abschrift und die Dienstbarkeitsberechtigte zwei beglaubigte Abschriften erhalten.

[•] den [•][6]

Unterschrift Eigentümer[7]

6 Bearbeitungshinweis: Datum und Ort einfügen.

7 Bearbeitungshinweis: Die Unterschrift ist notariell zu beglaubigen.

Erläuterungshinweise

[A] **Erläuterungshinweis:** Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist ein im Grundbuch eingetragenes dingliches Recht. Sie sichert dem Wärmeversorger das Recht, auf dem Grundstück des Eigentümers Infrastruktur für die Wärmeversorgung zu verlegen, zu betreiben und zu unterhalten. Im Gegensatz zu einem rein schuldrechtlichen Nutzungsvertrag wirkt die Dienstbarkeit auch gegenüber Rechtsnachfolgern des Grundstückseigentümers, also auch, wenn das Grundstück verkauft wird. Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit sichert somit die schuldrechtlich durch den Grundstücksnutzungsvertrag vereinbarten Rechte dinglich ab.

[B] **Erläuterungshinweis:** HRA für Personengesellschaften und HRB für Kapitalgesellschaften, sofern diese im Handelsregister eingetragen sind. Sofern eine GbR Dienstbarkeitsberechtigte sein wird, kann der Klammerinhalt entfernt werden, da eine GbR keine HRA- oder HRB-Nummer hat.

[C] **Erläuterungshinweis:** Der Urkunde sollte ein Lageplan beigefügt werden, um die Leitungswege möglichst genau anzugeben, sodass der Grundstückseigentümer Kenntnis über die potenziellen Leitungswege und frei zu haltenden Flächen hat.

[D] **Erläuterungshinweis:** Der Schutzstreifen von 1,5 m links und rechts der Leitungen dient dazu, die Leitungen vor Beschädigungen durch Bauarbeiten oder Wurzelwerk zu schützen. Er sichert, dass die Leitungen jederzeit zugänglich und instand gehalten werden können.

[E] **Erläuterungshinweis:** Diese Vorschrift ermöglicht es, die Dienstbarkeit bei einem Betreiberwechsel problemlos auf den neuen Betreiber zu übertragen. Dadurch wird sichergestellt, dass die Versorgung auch nach einem Eigentümerwechsel des Leitungsnetzes fortgesetzt werden kann.

[F] **Erläuterungshinweis:** Die ursprüngliche Dienstbarkeit (Nr. 2) bleibt bestehen, solange sie nicht gelöscht wird. Sie ist nicht durch eine Frist befristet. Abs. 3 sichert einen Anspruch auf Bestellung einer neuen Dienstbarkeit für einen Dritten bei Betreiberwechsel. Die 30-jährige Verjährungsfrist gibt der Dienstbarkeitsberechtigten ausreichend Zeit, ihren Anspruch auf Bestellung der Dienstbarkeit geltend zu machen. Die Übertragbarkeit des Anspruchs ermöglicht eine flexible Weitergabe an Dritte.

[G] **Erläuterungshinweis:** Die Vorschrift in Nr. 3 begründet einen schuldrechtlichen Anspruch auf Bestellung einer neuen Dienstbarkeit für einen Dritten. Eine Vormerkung ist eine Sicherung im Grundbuch, die verhindert, dass jemand das Grundstück in einer Weise belastet, die den gesicherten Anspruch beeinträchtigen würde. Die Vormerkung sichert, dass die neue Dienstbarkeit (für den neuen Betreiber) den gleichen Rang erhält wie die ursprüngliche Dienstbarkeit. Wenn zwischen der Eintragung der Vormerkung und der Bestellung der neuen Dienstbarkeit andere Rechte eingetragen werden, sind diese gegenüber dem gesicherten Anspruch unwirksam.

IMPRESSUM

Herausgeber:
Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)
Chausseestraße 128a
10115 Berlin
Tel.: +49 30 66777-0
E-Mail: info@gebaeudeforum.de
Internet: www.dena.de
www.gebaeudeforum.de

Autor:
Marc Goldberg,
KPMG Law Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Redaktion:
Bettina Morgenstern-Kennedy, dena

Konzeption und Gestaltung:
neues handeln AG

Stand:
11/2026

Alle Rechte sind vorbehalten. Die Nutzung steht unter dem Zustimmungsvorbehalt der dena.

Sämtliche Inhalte wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. Die dena übernimmt keine Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen. Für Schäden materieller oder immaterieller Art, die durch Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen unmittelbar oder mittelbar verursacht werden, haftet die dena nicht, sofern ihr nicht nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden zur Last gelegt werden kann.

Bitte zitieren als:
Deutsche Energie-Agentur (dena, 2026): Mustervertrag – Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wärmeleitungssystem). Berlin.

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie

Die Veröffentlichung dieser Publikation erfolgt im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie.
Die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) unterstützt die Bundesregierung in verschiedenen Projekten zur Umsetzung der energie- und klimapolitischen Ziele im Rahmen der Energiewende.

Ein Projekt der dena