GEBÄUDEFORUM
KLIMANEUTRAL

Mustervertrag

LEITUNGSRECHT- UND WEGENUTZUNGSVERTRAG FÜR WÄRMELEITUNGEN (AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN)[A]

zwischen

Name

Anschrift

Vertreten durch[1]

– "Eigentümer" –

und

Name

Anschrift

Vertreten durch[2]

– „Betreiber“ –

– Eigentümer und Betreiber einzeln auch **„Partei“** und zusammen auch die **„Parteien“** –

[1] **Bearbeitungshinweis:** Hier Namen, Anschrift der privaten Grundstückseigentümerin oder des privaten Grundstückseigentümers einfügen. Bei einer Gesellschaft zusätzlich die Angabe „vertreten durch“ ergänzen. Bei natürlichen Personen entfällt diese Angabe.

[2] **Bearbeitungshinweis:** Hier Name, Adresse des Wärmeversorgers bzw. der nutzungsberechtigten Partei einfügen. Bei einer Gesellschaft zusätzlich die Angabe „vertreten durch“ ergänzen.

PRÄAMBEL

Der Betreiber plant die Errichtung und den dauerhaften Betrieb eines leitungsgebundenen Nahwärmeversorgungssystems auf Basis erneuerbarer Energien zur Versorgung mehrerer Grundstücke und Gebäude im näheren Umfeld des Eigentümers mit Wärme. Hierzu sollen Wärmeverteilleitungen einschließlich der erforderlichen Neben-, Steuerungs-, Mess- und Kommunikationseinrichtungen [sowie der zur Wärmeerzeugung erforderlichen Anlagen und Komponenten][3] auf privaten Flächen verlegt und betrieben werden.

Der Eigentümer verfügt über Grundstücksflächen, die für die Verlegung und den Betrieb solcher Wärmeverteilleitungen [und Wärmeerzeugungsanlagen][4] geeignet sind, und ist bereit, dem Betreiber die hierfür erforderlichen Nutzungsrechte einzuräumen. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Sicherung der Leitungsinfrastruktur eine wesentliche Voraussetzung für die langfristige Durchführung des Nahwärmeversorgungskonzepts und die Versorgung der angeschlossenen Wärmeabnehmer darstellt. [Optional: Der Eigentümer wird zudem an das von dem Betreiber errichtete Wärmeversorgungssystem angeschlossen. Der Anschluss sowie die Lieferung der Wärme werden in gesonderten Verträgen geregelt.][5]

§ 1 NUTZUNGSRECHTE, VERTRAGSGEGENSTAND

1) Der Eigentümer ist Eigentümer des Grundbesitzes, verzeichnet im:

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

– nachfolgend **„Grundbesitz“** genannt –

2) Der Eigentümer gestattet dem Betreiber, auf dem Grundbesitz ein oder mehrere Wärmeverteilleitungen (Vor- und Rücklauf) [sowie Wärmeerzeugungsanlagen und zugehörige Komponenten, insbesondere Erdsonden bei Erdwärmepumpen][6] einschließlich aller zur Steuerung, Fernüberwachung, Messung, Regelung und Kommunikation erforderlichen Steuer-, Telekommunikations- und Datenleitungen sowie

---

[3] **Bearbeitungshinweis:** Klammerzusatz entfällt, wenn das Muster nur zur Sicherung eines Leitungsrechts genutzt wird. Für den Fall, dass auch weitere Komponenten, wie bspw. Erdsonden für Erdwärmeanlagen, verlegt werden sollen, kann der Klammerzusatz bestehen bleiben. In diesem Fall sollte die Überschrift des Vertrags zu „NUTZUNGSVERTRAG FÜR WÄRMELEITUNGEN UND WÄRMEVERSORGUNGSANLAGEN“ geändert werden. Zu beachten sind auch die Bearbeitungshinweise 5 (zu Abs. 2 der Präambel) und 7 (zu § 1 Abs. 2).

[4] **Bearbeitungshinweis:** Klammerzusatz entfällt, wenn das Muster nur zur Sicherung eines Leitungsrechts genutzt wird. Für den Fall, dass auch weitere Komponenten, wie bspw. Erdsonden für Erdwärmeanlagen, verlegt werden sollen, kann der Klammerzusatz bestehen bleiben.

[5] **Bearbeitungshinweis:** Dieser Passus hat klarstellende Funktion, mit der die Verhältnisse der Verträge untereinander sowie die bestehenden Vertragsbeziehungen dargestellt werden sollen.

[6] **Bearbeitungshinweis:** Klammerzusatz entfällt, wenn das Muster nur zur Sicherung eines Leitungsrechts genutzt wird. Für den Fall, dass auch weitere Komponenten, wie bspw. Erdsonden für Erdwärmeanlagen, verlegt werden sollen, kann der Klammerzusatz bestehen bleiben. Bitte die Beschreibung der Komponenten möglichst umfassend darstellen.

aller zugehörigen Komponenten und Nebenanlagen – wie Schacht-, Absperr-, Mess-, Regel-, Verteil-, Übergabe- und Hausanschlusseinrichtungen sowie der zur Erschließung und zum Betrieb der Wärmequelle erforderlichen Anlagen [und der zur Wärmeerzeugung erforderlichen Anlagen und Komponenten][7] – zu errichten, zu verlegen, zu betreiben, zu unterhalten, instand zu setzen, zu warten, zu erneuern, zu ersetzen und zu entfernen (die Leitungen und zugehörigen Komponenten und Nebenanlagen werden nachstehend zusammen „**Wärmeleitungssystem**“ genannt).

Das Wärmeleitungssystem umfasst insbesondere die zur Wärmeübertragung dienenden Vor- und Rücklaufleitungen sowie die zu deren Steuerung, Messung und Überwachung erforderlichen Leitungen und Einrichtungen. Der Betreiber darf zu diesem Zweck den Grundbesitz jederzeit selbst benutzen oder von beauftragten Dritten benutzen lassen, betreten und mit Fahrzeugen aller Art einschließlich Baumaschinen befahren und sonst im erforderlichen Umfang in Anspruch nehmen.

3) Die Lage des Wärmeleitungssystems ergibt sich aus dem als **Anlage 1** beigefügten Lageplan[8]. Der genaue Verlauf des Wärmeleitungssystems steht erst nach Abschluss der Ausführungsplanung endgültig fest und wird mittels eines ausführlichen Lageplans dem Eigentümer vorgelegt. Der Ausübungsbereich der Nutzungsrechte wird auf dem vorstehend genannten Lageplan gekennzeichnet. Der genaue Ausübungsbereich und damit der Umfang der einzelnen Nutzungsrechte werden jeweils durch die tatsächliche Ausübung des Nutzungsrechts nach Inbetriebnahme im Einzelnen endgültig festgelegt.

4) Das Wärmeleitungssystem bleibt Eigentum des Betreibers und wird nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks (§ 95 BGB).

5) Zur Unterhaltung notwendige Maßnahmen müssen jederzeit möglich sein. Ein Schutzstreifen von je m rechts und links der verlegten Leitungen (**Trasse**) ist von jeglicher Bebauung, Tiefwurzlern und Gehölzen frei zu halten.[9] Der Betreiber ist berechtigt, den Schutzstreifen frei zu halten, insbesondere störenden Baumbewuchs zu entfernen. Hierdurch anfallende Kosten trägt der Betreiber.[B]

6) Dem Eigentümer ist bekannt, dass das Wärmeleitungssystem einer finanzierenden Bank sicherungsübereignet werden kann. Der Eigentümer verzichtet auf sein etwaiges Pfandrecht an dem Wärmeleitungssystem. Dieser Verzicht gilt auch gegenüber der finanzierenden Bank und wird auf Verlangen des Betreibers gegenüber der ihm benannten finanzierenden Bank in der erforderlichen Form wiederholt.[C]

7) Der Eigentümer räumt die dem Betreiber eingeräumten Nutzungsrechte auch einem oder mehreren vom Betreiber noch gesondert zu benennenden Dritten ein. Dieser Dritte kann die Rechte aus diesem Vertrag jeweils gemäß § 328 Abs. 1 BGB im eigenen Namen geltend machen.[D]

---

[7] **Bearbeitungshinweis:** Klammerzusatz entfällt, wenn das Muster nur zur Sicherung eines Leitungsrechts genutzt wird. Für den Fall, dass auch weitere Komponenten, wie bspw. Erdsonden für Erdwärmeanlagen, verlegt werden sollen, kann der Klammerzusatz bestehen bleiben. Bitte die Beschreibung der Komponenten möglichst umfassend darstellen.

[8] **Bearbeitungshinweis:** Der Lageplan dient dazu, die Eigentumsgrenzen und Schnittstellen sowie die Verläufe der Wärmeleitungssysteme darzustellen und Verantwortlichkeiten aufzuzeigen.

[9] **Bearbeitungshinweis:** Die genaue Umsetzung dieser Regelung ist im Einzelfall zu prüfen. Ob ein Schutzstreifen erforderlich ist, hängt insbesondere auch von der Art der verlegten Leitungen ab.

§ 2 WEITERE RECHTE UND PFLICHTEN DES BETREIBERS

1) Die bei den Arbeiten in Anspruch genommenen Flächen lässt der Betreiber auf seine Kosten wiederherrichten. Der Betreiber verpflichtet sich, alle durch seine Arbeiten auf dem Grundbesitz nachweislich entstandenen Flurschäden dem Eigentümer bzw. dessen Pächter zu ersetzen.

2) Der Betreiber ist berechtigt, bestehende Wege oder Straßen des Eigentümers für die Wahrnehmung der in § 1 genannten Rechte kostenlos zu begehen oder zu befahren und durch beauftragte Dritte begehen und befahren zu lassen.

3) Der Betreiber verpflichtet sich, dem Eigentümer mindestens zwei Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen auf dem Grundbesitz den Baubeginn („**Baubeginn**“) anzuzeigen.

4) Klarstellend wird vereinbart, dass der Betreiber berechtigt ist, das von ihm bzw. seinen Beauftragten verlegte Wärmeleitungssystem Dritten zur Mitnutzung zur Verfügung zu stellen.

5) Der Eigentümer gestattet dem Betreiber, den Grundbesitz in angemessenem Umfang und unter angemessener Berücksichtigung berechtigter Interessen des Eigentümers und seiner Mieter oder Pächter zu Zwecken der Vermessung, Planung, Dokumentation des Geländes und der installierten Anlagen sowie zur Kontrolle des Wärmeleitungssystems – auch mittels Drohne – zu befliegen und auf eigene Kosten entsprechende Aufnahmen zu generieren. Die hierfür erforderlichen behördlichen Genehmigungen hat der Betreiber auf eigene Kosten zu beschaffen.

§ 3 RECHTE UND PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS

1) Sind vom Eigentümer oder einem Nutzungsberechtigten Arbeiten innerhalb oder außerhalb des Schutzstreifens vorgesehen, durch die eine Gefährdung der Leitungen oder Anlagen möglich wäre, hat der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte den Betreiber mindestens _____[10] Tage vorher zu verständigen.

2) Der Eigentümer verpflichtet sich, dem Betreiber die Lage und Tiefe von im Grundbesitz liegenden Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Drainagen möglichst genau bekannt zu geben, sofern er Pläne oder andere Unterlagen darüber besitzt oder ihm die Lage sonst bekannt ist.

3) Der Eigentümer erklärt, dass der unter § 1 Abs. 1 bezeichnete Grundbesitz

nicht verpachtet ist.

bis zum _____ an _____ verpachtet ist.

[10] **Bearbeitungshinweis:** Hier empfiehlt es sich, eine Frist zu wählen, die angemessenen Vorlauf darstellt, aber den Eigentümer auch nicht zu sehr einschränkt (bspw. 10 oder 14 Tage).

4) Sofern der Grundbesitzt vermietet oder verpachtet ist, sagt der Eigentümer die Einholung der Zustimmung des Mieters bzw. Pächters[11] zur Duldung der Errichtung und des Betriebs des Wärmeleitungssystems zu. Der Eigentümer ist verpflichtet, dem Betreiber die Zustimmung unverzüglich nach Eingang bei ihm schriftlich mitzuteilen. Das Einverständnis ist spätestens zwei Monate nach Vertragsschluss dem Betreiber vorzulegen.[12]

5) Sofern der Eigentümer den Grundbesitz zur land-/forstwirtschaftlichen Nutzung verpachtet hat, sagt er zu, dem Betreiber eine schriftliche Einverständniserklärung des Pächters zur Errichtung des Wärmeleitungssystems beizubringen. Der Eigentümer wird bei Verlängerung bzw. Neuabschluss eines land- oder forstwirtschaftlichen Pachtvertrags über den Grundbesitz eine entsprechende Duldungsklausel zugunsten des Betreibers in den Pachtvertrag aufnehmen.

§ 4 HAFTUNG

1) Der Betreiber ist dem Eigentümer gemäß den gesetzlichen Regelungen zum Ersatz aller Schäden verpflichtet, die diesem durch den Betreiber oder von ihm eingesetzte bzw. beauftragte Dritte bei oder aufgrund der Errichtung, der Unterhaltung oder des Betriebs des Wärmeleitungssystems entstehen.

2) Der Betreiber verpflichtet sich, vor Beginn der Bauarbeiten eine Betriebshaftpflichtversicherung einschließlich Bauherren-, Umwelthaftpflicht- und Umweltschadensversicherung abzuschließen und während der gesamten Bau- und Betriebszeit aufrechtzuerhalten sowie auf Verlangen des Eigentümers nachzuweisen. Die Deckungssummen betragen _____ EUR pro Jahr und _____ EUR pro Fall.[E]

§ 5 NUTZUNGSENTGELT[13]

1) [**Option 1 – Unentgeltliche Gestattung:** Für die Einräumung und vertragsgemäße Ausübung der in diesem Vertrag geregelten Nutzungsrechte erhält der Eigentümer kein Nutzungsentgelt. Die Gestattung erfolgt unentgeltlich.][14]

---

[11] **Bearbeitungshinweis:** Eine Vereinbarung mit dem Mieter bzw. Pächter ist nur dann nötig, wenn das Grundstück in Gänze (z. B. ein Einfamilienhaus samt Grundstück) oder ein Teil des Grundstücks (etwa eine Gartenparzelle an einem Wohnhaus) einem Mieter zur ausschließlichen Nutzung überlassen wurde. Eine solche Vereinbarung ist dann nicht nötig, wenn es sich um eine Allgemeinfläche handelt und der Mieter bspw. eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus gemietet hat.

[12] **Bearbeitungshinweis:** Diese Klausel dient dazu, in Miet- bzw. Pachtkonstellationen zu gewährleisten, dass der Betreiber das Grundstück nutzen kann. In den Verträgen des Eigentümers wird aller Voraussicht nach keine Regelung zur Belastung des Grundstücks mit Rechten Dritter enthalten sein, sodass auch die vertragliche Abrede zwischen dem Eigentümer und Mieter bzw. Pächter angepasst werden muss, um dem Betreiber das erforderliche Recht einzuräumen.

[13] **Bearbeitungshinweis:** Das „Ob" der Zahlung einer Nutzungsentschädigung ist ebenso wie das „Wie" und die Höhe der Nutzungsentschädigung frei verhandelbar. Denkbar ist, dass für die Gewährung der Nutzungsrechte an dem Grundstück eine Entschädigung vereinbart wird. Eine solche Entschädigung ist nicht zwingende Voraussetzung für die Gewährung des Leitungsrechts, kann aber die Einbußen in der Verfügungsbefugnis über das Grundstück kompensieren. In der Praxis berechnet sich die Höhe einer Nutzungsentschädigung zumeist am Ausmaß der Nutzung (bspw. anhand der geplanten Trassenlänge). Es können auch Kombinationen der nachfolgenden Entgeltregelungen vereinbart werden.

[14] **Bearbeitungshinweis:** Diese Option ist auszuwählen, wenn für die Einräumung der Nutzungsrechte keine Gegenleistung vereinbart wird. Abs. 2 sollte für die unentgeltliche Variante angepasst werden, da die dortige Bezugnahme auf „das Nutzungsentgelt" andernfalls nicht passt. Hierfür kann Abs. 2 wie folgt gefasst werden: *„Die unentgeltliche Gestattung lässt Ansprüche wegen Schäden, wegen nicht ordnungsgemäßer Wiederherstellung, wegen zusätzlicher oder nicht vertragsgemäßer Inanspruchnahme der Flächen sowie ausdrücklich in diesem Vertrag geregelte Kostenerstattungsansprüche unberührt."*

[**Option 2 – Einmaliges Nutzungsentgelt:** Für die Einräumung und vertragsgemäße Ausübung der in diesem Vertrag geregelten Nutzungsrechte erhält der Eigentümer ein einmaliges Nutzungsentgelt in Höhe von EUR pro laufenden Meter der tatsächlich verlegten Trasse. [Für punktuelle Anlagen zur Erschließung der Wärmequelle erhält der Eigentümer zusätzlich ein einmaliges Nutzungsentgelt in Höhe von EUR je Anlage/ EUR je tatsächlich in Anspruch genommenen Quadratmeter.][15] Die tatsächliche Trassenlänge und die tatsächlich in Anspruch genommene Fläche werden nach Fertigstellung durch den Betreiber festgestellt und dem Eigentümer in Textform mitgeteilt. Das Nutzungsentgelt ist innerhalb von zwei Wochen nach Inbetriebnahme des Wärmeleitungssystems und Zugang der Mitteilung über die tatsächliche Trassenlänge und Fläche sowie, soweit erforderlich, einer ordnungsgemäßen Rechnung fällig.][16]

[**Option 3 – Jährliches Nutzungsentgelt:** Für die Einräumung und vertragsgemäße Ausübung der in diesem Vertrag geregelten Nutzungsrechte erhält der Eigentümer ein jährliches Nutzungsentgelt in Höhe von EUR pro laufenden Meter der tatsächlich verlegten Trasse. [Für punktuelle Anlagen zur Erschließung der Wärmequelle erhält der Eigentümer zusätzlich ein jährliches Nutzungsentgelt in Höhe von EUR je Anlage/ EUR je tatsächlich in Anspruch genommenen Quadratmeter.][17] Die tatsächliche Trassenlänge und die tatsächlich in Anspruch genommene Fläche werden nach Fertigstellung durch den Betreiber festgestellt und dem Eigentümer in Textform mitgeteilt. Für das Kalenderjahr der Inbetriebnahme wird das jährliche Nutzungsentgelt zeitanteilig ab dem Tag der Inbetriebnahme berechnet und innerhalb von zwei Wochen nach Inbetriebnahme fällig. Für jedes weitere Kalenderjahr ist das jährliche Nutzungsentgelt jeweils bis zum 31. Dezember des Vorjahres im Voraus zu zahlen.][18]

2) Mit dem Nutzungsentgelt sind ausschließlich die Ansprüche des Gestattungsgebers auf Gegenleistung für die vertragsgemäße Einräumung und Ausübung der in diesem Vertrag geregelten Nutzungsrechte abgegolten. Ansprüche wegen Schäden, wegen nicht ordnungsgemäßer Wiederherstellung, wegen zusätzlicher oder nicht vertragsgemäßer Inanspruchnahme der Flächen sowie ausdrücklich in diesem Vertrag geregelte Kostenerstattungsansprüche bleiben unberührt.

3) Voraussetzung für jegliche Zahlung ist, dass dem Betreiber bei Fälligkeit die nach § 8 vom Eigentümer zu bewilligenden Dienstbarkeiten und Vormerkungen in der erforderlichen grundbuchtauglichen Form (in der Regel notarielle Beglaubigung) unwiderruflich vorliegen. Andernfalls hat die Zahlung erst bei Vorliegen der Bewilligungsurkunden zu erfolgen.[19]

4) Sämtliche Nutzungsentgelte verstehen sich ohne Umsatzsteuer (netto).[F] Die Zahlung erfolgt zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, soweit der Eigentümer zu deren Ausweis verpflichtet ist und eine ordnungsgemäße Rechnung (§ 14 Abs. 4 UStG) stellt.

---

[15] **Bearbeitungshinweis:** Satz entfernen, sofern nicht einschlägig.

[16] **Bearbeitungshinweis:** Festzulegen sind der Betrag pro laufenden Meter und ggf. ein gesondertes Entgelt für punktuelle Anlagen. Bei punktuellen Anlagen ist auszuwählen, ob das Nutzungsentgelt je Anlage oder je Quadratmeter der tatsächlich und dauerhaft in Anspruch genommenen Fläche berechnet wird. Die nicht verwendete Bemessungsgrundlage ist zu löschen.

[17] **Bearbeitungshinweis:** Satz entfernen, sofern nicht einschlägig.

[18] **Bearbeitungshinweis:** Soll die Zahlung nicht jährlich im Voraus, sondern halbjährlich, vierteljährlich oder nachträglich erfolgen, sind die Fälligkeitstermine entsprechend anzupassen.

[19] **Bearbeitungshinweis:** Abs.3 ist nur beizubehalten, wenn nach § 8 eine Dienstbarkeit, Vormerkung oder andere dingliche Sicherung zu bestellen ist. Bei gewidmeten öffentlichen Verkehrswegen ist die Regelung regelmäßig nicht passend und vollständig zu löschen. Der Verweis und die Bezeichnung der Sicherungsmittel sind an die konkrete Fassung des § 8 anzupassen.

§ 6 VERTRAGSLAUFZEIT

1) Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.[G]

2) Der Betreiber ist zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn nach seiner Beurteilung feststeht, dass ihm die erforderlichen behördlichen Genehmigungen zur Errichtung und zum Betrieb der Wärmeversorgungsanlage bzw. der Trasse nicht erteilt werden, das Wärmeprojekt aus anderen Gründen nicht errichtet oder betrieben werden kann oder die Inanspruchnahme des Grundbesitzes infolge geänderter Linienführung nicht erforderlich ist.[H]

3) Der Betreiber hat zum vereinbarten Ende des Vertragsverhältnisses das Wärmeleitungssystem vollständig zu beseitigen und den Grundbesitz in einen wertmäßig vergleichbaren Zustand zurückzuführen. Alternativ können die Vertragsparteien die dauerhafte Belassung nicht mehr betriebener Leitungsteile im Erdreich gesondert vereinbaren.

4) Schadensersatzansprüche aufgrund eines Rücktritts sind ausgeschlossen.[I]

§ 7 KÜNDIGUNG

1) Der Eigentümer kann das Vertragsverhältnis mit einer Kündigungsfrist von einem Monat kündigen, wenn der Betreiber mit der Entrichtung der gemäß § 5 geschuldeten Vergütung trotz schriftlicher Mahnung länger als drei Monate ab Fälligkeit im Verzug ist.[J]

2) Der Betreiber kann das Vertragsverhältnis mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Jahresende kündigen, wenn nach seiner Beurteilung ein wirtschaftlicher Betrieb der Wärmeversorgungsanlage bzw. der Trasse nicht mehr möglich ist.[K]

3) Im Übrigen ist die ordentliche Kündigung ausgeschlossen.[L]

4) Schadensersatzansprüche aufgrund von Kündigung sind für beide Vertragspartner ausgeschlossen.

§ 8 DIENSTBARKEITEN/GRUNDBUCHEINTRAGUNG/GRUNDBUCHVOLLMACHT

1) Die in § 1 eingeräumten Nutzungsrechte und die Pflichten des Eigentümers gemäß § 3 werden durch Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten in das Grundbuch gesichert. Der Eigentümer verpflichtet sich, die erforderlichen Erklärungen und Bewilligungen in notariell beglaubigter Form auf erstes Anfordern des Betreibers abzugeben.[M]

2) Zudem hat der Eigentümer gleichzeitig die Eintragung einer gleichrangigen Vormerkung auf Bestellung einer inhaltsgleichen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Betreibers zu bewilligen. Hiermit wird die Bestellung einer Dienstbarkeit für den Fall gesichert, dass ein Dritter gemäß § 9 in diesen Nutzungsvertrag eintritt.[N]

3) Ferner verpflichtet sich der Eigentümer, auf Verlangen einer vom Betreiber zu benennenden finanzierenden Bank zugunsten dieser Bank beschränkte persönliche Dienstbarkeiten gemäß Abs. 1 und/oder Vormerkungen gemäß Abs. 2 in notariell beglaubigter Form zu bewilligen.[O]

4) Der Eigentümer bevollmächtigt [die vom Betreiber benannte Planungs-/Betreibergesellschaft eine vom Betreiber benannte Person][20], Auskünfte über den Inhalt des Grundbuchs einschließlich der Grundakten sowie zu den Katasterunterlagen auf eigene Kosten einzuholen. Der Eigentümer wird diese Grundbuchvollmacht auf Verlangen in gesonderter Urkunde erklären **(Anlage 2)**.[P]

5) Ein Mustertext der zu bestellenden Dienstbarkeiten sowie Vormerkungen gemäß Abs. 1 und 2 wird als **Anlage 3** beigefügt.

6) Die Grundbucheintragung der Sicherheiten hat derart zu erfolgen, dass keinerlei Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs vorgehen; notfalls erfolgt die Eintragung vorerst an nächstoffener Rangstelle. Der Eigentümer übernimmt keine Garantie dafür, dass die erste Rangstelle erreichbar ist; der Betreiber wird sich selbst um die notwendigen Rangrücktritte bemühen.[Q]

7) Zwischen den Vertragspartnern besteht Einigkeit, dass die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten und Vormerkungen auch dann zur Sicherung der gewährten Rechte bestellt sind bzw. werden, wenn der Nutzungsvertrag aus den nachfolgend benannten Gründen beendet oder beeinträchtigt wird (Sicherungsfall), namentlich wenn die Nutzungsrechte[R]

a) durch Kündigung oder sonstige im Zusammenhang mit der Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz oder mit einem Insolvenzverfahren über das Vermögen des Eigentümers stehende Maßnahmen vorzeitig beendet werden (insb. nach § 57a ZVG oder § 111 InsO),

b) in der Gebrauchsüberlassung beeinträchtigt werden,

c) aus anderen, vom Betreiber nicht zu vertretenden Gründen vorzeitig enden,

d) wegen Verletzung von Formvorschriften vorzeitig enden, unwirksam sind bzw. werden oder

e) infolge Doppelverpachtung oder vertragswidriger Veräußerung oder Überlassung nicht bestehen.

8) Der Betreiber trägt die Kosten der Eintragungen sowie der Löschungen im Grundbuch und der dafür benötigten Erklärungen und Bewilligungen.

9) Der Eigentümer ist zu Neueintragungen von Dienstbarkeiten und Vormerkungen nach ihrer ersten Eintragung nur verpflichtet und der Betreiber insoweit nur berechtigt, wenn gleichzeitig sichergestellt ist, dass die bisher bestehenden Eintragungen Zug um Zug gelöscht werden.

§ 9 RECHTSNACHFOLGE

1) Der Betreiber hat das Recht, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen, ohne dass es der besonderen Zustimmung des Eigentümers bedarf.

2) Wird der Vertrag vor Ablauf der Finanzierungslaufzeit – gleich aus welchem Rechtsgrund – beendet, so verpflichtet sich der Eigentümer, ein von der finanzierenden Bank vorgelegtes Angebot auf Abschluss eines inhaltlich identischen Vertrags für die restliche Laufzeit anzunehmen; nach Wahl der Bank ist der Vertrag statt mit ihr mit einem von ihr benannten Dritten abzuschließen.

---

[20] **Bearbeitungshinweis:** Hier muss die passende Variante gewählt werden. Sofern der Betreiber eine Gesellschaft ist, könnte bspw. die Gesellschaft des Betreibers bevollmächtigt werden.

3) Für den Fall der Verwertung der an die finanzierende Bank sicherungsübereigneten Anlagen willigen Eigentümer und Betreiber bereits jetzt unwiderruflich in den Eintritt der finanzierenden Bank als Betreiber mit allen Rechten und Pflichten aus diesem Nutzungsvertrag ein, sofern die Bank alle Rechte und Pflichten übernimmt.[S]

4) Die Übertragung wird erst wirksam, wenn sie dem Eigentümer durch den Betreiber oder den neuen Vertragspartner schriftlich angezeigt worden ist.

5) Der Eigentümer verpflichtet sich, im Falle des Verkaufs oder der Übertragung des Grundbesitzes an Dritte dem Rechtsnachfolger die Verpflichtung aufzuerlegen, in diesen Vertrag einzutreten und dazu folgende Klausel in den entsprechenden Vertrag aufzunehmen:[T]

> *„Der Käufer tritt in alle Rechte und Verpflichtungen ein, die sich aufgrund der eingetragenen Dienstbarkeiten und der Vormerkungen des Vertrags vom dem jeweiligen Berechtigten, insbesondere dem Betreiber des Wärmeleitungssystems und dem finanzierenden Kreditinstitut gegenüber ergeben."*

Kommt der Eigentümer dieser Verpflichtung nicht nach, haftet er für dadurch entstehende Schäden sowohl dem jeweiligen Berechtigten als auch dem finanzierenden Kreditinstitut gegenüber.[U]

6) Der Eigentümer hat den Betreiber unverzüglich über einen eventuellen Verkauf des Grundbesitzes zu unterrichten und im Anschluss eine – ggf. auszugsweise – Ablichtung der notariellen Urkunde zu übersenden.

7) Die Vertragsparteien verpflichten sich, keine das Sicherungsinteresse der finanzierenden Bank berührenden Abreden ohne deren Zustimmung aufzuheben, zu ändern oder zu ergänzen; das gilt auch für die zugunsten des Betreibers einzutragende Dienstbarkeit nebst Vormerkung.

§ 10 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1) Das Vertragsverhältnis wird ausschließlich durch diesen Nutzungsvertrag und die ergänzend anwendbaren gesetzlichen Vorschriften bestimmt. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen und wären im Übrigen unwirksam.

2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform im Sinne des § 127 BGB. Das gilt auch für eine Änderung dieser Schriftformklausel.

3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, die unwirksame Bestimmung durch eine dem Sinn und Zweck des Vertrags entsprechende wirksame Bestimmung zu ersetzen.

4) Für alle Streitigkeiten aus diesem Nutzungsvertrag gilt, sofern gesetzlich zugelassen, der ausschließliche Gerichtsstand am Belegenheitsort des betroffenen Grundstücks.

Anlagen

Anlage 1 – Lageplan

Anlage 2 – Grundbuchvollmacht

Anlage 3 – Mustertext Dienstbarkeit

[•] den [•][21]

Unterschrift Eigentümer

[•] den [•][22]

Unterschrift Betreiber

[21] **Bearbeitungshinweis:** Datum und Ort einfügen.

[22] **Bearbeitungshinweis:** Datum und Ort einfügen.

Erläuterungshinweise

[A] **Erläuterungshinweis:** Der Grundstücksnutzungsvertrag sichert dem Wärmeversorger schuldrechtlich das Recht zur Nutzung privater Grundstücke für die Verlegung und den Betrieb von Wärmeleitungen sowie – je nach Ausgestaltung des Projekts – auch für die Errichtung und den Betrieb von Wärmeversorgungsanlagen. Er regelt detailliert den Umfang der Nutzung, die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien sowie die Bedingungen für die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung der Leitungsinfrastruktur bzw. der Anlagen. Durch diesen Vertrag werden die notwendigen Zugangs-, Leitungs- und Wegenutzungsrechte sowie ggf. Flächen für die Anlagennutzung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Betreiber vertraglich festgelegt. Um eine dauerhafte und rechtssichere Nutzung zu gewährleisten, werden die vertraglichen Rechte zusätzlich durch eine im Grundbuch eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit dinglich gesichert (siehe **Anlage 3**). Diese dingliche Sicherung bewirkt, dass die Nutzungsrechte auch gegenüber Rechtsnachfolgern des Grundstückseigentümers wirksam bleiben, also auch dann, wenn das Grundstück verkauft wird.

B **Erläuterungshinweis:** Der Schutzstreifen ist notwendig, damit die Leitungen jederzeit zugänglich sind für Wartungsarbeiten, Reparaturen oder bei Leckagen. Ohne diesen Schutzstreifen könnte der Betreiber die Leitungen nicht ordnungsgemäß unterhalten oder im Schadensfall schnell reagieren.

C **Erläuterungshinweis:** Für den Bau der Anlage benötigen Betreiber oftmals Bankdarlehen. Als Sicherheit verlangt die Bank oft, dass etwaige Leitungen ihr gehören (Sicherungsübereignung). Der Eigentümer verzichtet hier auf sein gesetzliches Pfandrecht an diesen Leitungen, also das Recht, sie als Sicherheit für eigene Forderungen zu verwenden. Eine solche Klausel ist Grundstücknutzungsverträgen üblich und wird von finanzierenden Banken oftmals vorausgesetzt. Der Verzicht gilt auch gegenüber der Bank und muss auf Verlangen wiederholt werden, damit die Bank ihre Sicherheit hat.

D **Erläuterungshinweis:** Der Betreiber kann die vertraglichen Rechte an Dritte übertragen, etwa an ein anderes Unternehmen, das den Betrieb übernimmt. Das ist praktisch, wenn der Betreiber seinen Geschäftsbereich verkauft oder restrukturiert. Der Dritte kann die Rechte dann direkt gegenüber dem Eigentümer geltend machen.

E **Erläuterungshinweis:** Der Betreiber sollte eine Versicherung haben, die Schäden aus dem Bau und Betrieb abdeckt. Die Deckungssumme „pro Jahr" ist der Höchstbetrag, den die Versicherung insgesamt im Jahr zahlt. Die Deckungssumme „pro Fall" ist der Höchstbetrag für ein einzelnes Schadensereignis. Hierdurch wird der Grundstückseigentümer geschützt.

F **Erläuterungshinweis:** Die Beträge sind ohne Mehrwertsteuer angegeben. Ob zusätzlich Umsatzsteuer gezahlt wird, hängt vom Eigentümer ab: Nur wenn er ein umsatzsteuerpflichtiges Unternehmen ist (also eine Umsatzsteuer-ID hat und entsprechende Rechnungen stellt), muss der Betreiber die Umsatzsteuer zusätzlich zahlen. Privatpersonen erhalten keine Umsatzsteuer.

G **Erläuterungshinweis:** Ein Vertrag ohne festes Enddatum gibt Planungssicherheit für eine Infrastruktur, die über Jahrzehnte betrieben wird. Der Eigentümer wird durch die Kündigungsmöglichkeiten in § 7 geschützt.

H **Erläuterungshinweis:** Ohne dieses Rücktrittsrecht wäre der Betreiber an den Vertrag gebunden, obwohl er die Leitungen gar nicht verlegen kann oder will.

I **Erläuterungshinweis:** Ein Rücktritt des Betreibers ist gemäß Abs. 2 nur möglich in Fällen, die der Betreiber nicht zu vertreten hat (bspw. fehlende Genehmigung). Vor diesem Hintergrund ist es sachgerecht, dass der Betreiber in diesen Fällen auch vor Schadensersatzansprüchen wegen der Nichtinanspruchnahme des Grundstücks verschont bleibt.

J **Erläuterungshinweis:** Der Eigentümer muss den Betreiber zunächst schriftlich mahnen. Wenn der Betreiber danach länger als drei Monate mit der Zahlung im Verzug bleibt, kann der Eigentümer den Vertrag mit einer Frist von einem Monat kündigen. Dies schützt den Eigentümer davor, dass er seine Rechte am Grundstück einräumt, aber keine Gegenleistung erhält. Die kurze Kündigungsfrist von einem Monat trägt dem Umstand Rechnung, dass der Eigentümer bei Zahlungsausfall nicht länger an den Vertrag gebunden sein sollte.

K **Erläuterungshinweis:** Dieses Kündigungsrecht gibt dem Betreiber die Möglichkeit, sich vom Vertrag zu lösen, wenn er aus verschiedenen Gründen unwirtschaftlich geworden ist. Typische Gründe könnten etwa stark steigende Betriebskosten sein, sinkende Energiepreise, zu wenige angeschlossene Abnehmer oder technische Probleme, die teure Reparaturen erfordern. Die Kündigung ist erst sechs Monate nach dem Jahresende wirksam, damit alle Beteiligten sich darauf einstellen können.

L **Erläuterungshinweis:** Der Ausschluss der ordentlichen Kündigung schafft die für den Betreiber notwendige Planungssicherheit. Denn der Bau von Leitungssystemen kann mit hohen Kosten verbunden sein.

M **Erläuterungshinweis:** Die vertraglichen Nutzungsrechte werden durch eine Eintragung im Grundbuch gesichert. Eine „beschränkte persönliche Dienstbarkeit" ist ein Recht, das im Grundbuch steht und zugunsten desjenigen wirkt, für den die beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestellt wurde. Deshalb wirkt sie auch gegenüber einem neuen Eigentümer. Ohne diese Eintragung wäre der Vertrag nur zwischen den ursprünglichen Parteien wirksam. Die Eintragung muss notariell beglaubigt werden, damit das Grundbuchamt sie akzeptiert.

N **Erläuterungshinweis:** Die Vormerkung schützt den Anspruch des Betreibers auf die Dienstbarkeit in dieser Zeit. Sie bewirkt, dass alle späteren Veränderungen im Grundbuch den Anspruch des Betreibers nicht beeinträchtigen. Die Vormerkung ist also wie eine „Reservierung" für die Dienstbarkeit, bis diese tatsächlich eingetragen wird.

O **Erläuterungshinweis:** Eine Bank, die das Projekt finanziert, verlangt unter Umständen eigene Sicherheiten. Der Eigentümer muss daher auch zugunsten der Bank Dienstbarkeiten und Vormerkungen eintragen lassen. Die Bank erhält damit die gleichen Rechte wie der Betreiber und kann auf die Leitungen zugreifen, falls der Betreiber seine Kredite nicht zurückzahlt.

P **Erläuterungshinweis:** Damit der Betreiber oder seine Planer selbstständig Informationen aus dem Grundbuch abrufen können, erteilt der Eigentümer eine Vollmacht. Das spart Zeit und Aufwand, weil nicht jedes Mal der Eigentümer eingeschaltet werden muss, wenn ein Grundbuchauszug oder Katasterplan benötigt wird.

Q **Erläuterungshinweis:** Im Grundbuch gibt es eine Rangordnung. Früher eingetragene Rechte haben Vorrang vor später eingetragenen Rechten. Wenn bereits andere Rechte im Grundbuch eingetragen sind (z. B. Hypotheken, Grundschulden, andere Dienstbarkeiten), könnte die neue Dienstbarkeit für das Wärmeleitungssystem in einem nachrangigen Rang eingetragen werden. Dies wäre problematisch, da im Fall einer Zwangsversteigerung oder bei Konflikten zwischen den Rechten die vorrangigen Rechte bevorzugt würden und die Dienstbarkeit gefährdet sein könnte. Einzutragende Rechte werden zugunsten des Betreibers eingetragen, sodass es Aufgabe des Betreibers sein sollte, etwaige Rangrücktritte von Dritten zu erlangen, sofern bereits Rechte im Grundbuch eingetragen wurden.

R **Erläuterungshinweis:** Normalerweise enden vertragliche Rechte, wenn der Vertrag endet. Diese Klausel stellt sicher, dass die Dienstbarkeiten und Vormerkungen im Grundbuch trotzdem bestehen bleiben, wenn der Vertrag aus den benannten Gründen vorzeitig beendet wird. Dies gibt dem Betreiber oder einer finanzierenden Bank größere Sicherheit, die so ihre Rechte behalten, auch wenn der Vertrag nicht mehr besteht.

S **Erläuterungshinweis:** Wenn der Betreiber seine Kredite nicht bedient, kann die Bank die ihr übereigneten Anlagen verwerten. In diesem Fall soll die Bank die Möglichkeit haben, selbst in den Vertrag als Betreiber einzutreten und die Anlage weiterzubetreiben oder einen neuen Betreiber zu finden. Das schützt die Bank, die durch den Eintritt ihre Sicherheit behält.

T **Erläuterungshinweis:** Wenn der Eigentümer sein Grundstück verkauft, muss er den Käufer vertraglich verpflichten, in diesen Nutzungsvertrag einzutreten. Die hier vorgesehene Klausel muss wörtlich in den Kaufvertrag aufgenommen werden. Nur so ist sichergestellt, dass der neue Eigentümer die gleichen Pflichten übernimmt.

U **Erläuterungshinweis:** Vergisst der Eigentümer beim Verkauf, die Klausel in den Kaufvertrag aufzunehmen, haftet er für den Schaden. Der Betreiber oder die Bank können dann vom Eigentümer den Schaden ersetzt verlangen, der dadurch entsteht, dass der neue Eigentümer seine Pflichten nicht erfüllt.

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 – Leitungsrecht- und Wegenutzungsvertrag für Wärmeleitungen (auf privaten Grundstücken). 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