Die **Grundbuchabsicherung bei Fernwärme** (in der Regel als *beschränkte persönliche Dienstbarkeit* oder *Sicherungsgrunddienstbarkeit* in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen) dient Fernwärmeversorgern dazu, ihre hohen Investitionskosten für das Wärmenetz langfristig abzusichern. [1, 2, 3]

Sie hat erhebliche rechtliche, wirtschaftliche und praktische Auswirkungen auf Grundstückseigentümer:

1. Dauerhafter Ausschluss anderer Heizsysteme (Exklusivität)

Die Grundbuchabsicherung enthält meist eine **Unterlassungsverpflichtung**. Dem Eigentümer wird untersagt, auf dem Grundstück eigene Wärmeerzeugungsanlagen (wie Wärmepumpen, Gasheizungen oder Pelletöfen) zu betreiben oder Wärme von Dritten zu beziehen. Man ist faktisch verpflichtet, die Fernwärme des Versorgers zu nutzen. [1, 2, 3]

2. Bindung über die Vertragslaufzeit hinaus (Kündigungsfalle)

Wärmelieferungsverträge unterliegen gesetzlichen Laufzeitbegrenzungen (nach § 32 AVBFernwärmeV maximal 10 Jahre mit kurzen Verlängerungsoptionen). **Die Grundbuchabsicherung erlischt jedoch nicht automatisch mit dem Ende des Vertrages.** [1, 2, 3, 4]

- **Das Problem:** Selbst wenn Sie den Liefervertrag wirksam kündigen, bleibt das Recht im Grundbuch bestehen. Der Versorger muss einer Löschung nicht ohne Weiteres zustimmen. Das bindet den Eigentümer theoretisch „ewig“ an den Anbieter. [1, 2, 3]
- *Rechtlicher Lichtblick:* Gerichte (z. B. LG Gießen) haben entschieden, dass Eigentümer nach Vertragsende einen Anspruch auf Löschung der Dienstbarkeit wegen ungerechtfertigter Bereicherung haben können. Dennoch muss dieser Anspruch oft rechtlich durchgesetzt werden. [1, 2]

3. Dingliche Duldungspflicht für Leitungen

Das eingetragene Recht verpflichtet den Eigentümer, die Fernwärmeleitungen und die Übergabestation auf seinem Grundstück dauerhaft zu dulden und dem Versorger Zugang für Wartung und Reparaturen zu gewähren. Diese Pflicht gilt auch bei einer eventuellen Stilllegung der Anlage durch den Versorger weiter (BGH-Urteil von September 2025). [1, 2]

4. Automatische Bindung für Nachkäufer

Da die Dienstbarkeit an das Grundstück und nicht an die Person gebunden ist, geht sie bei einem **Verkauf oder einer Vererbung automatisch auf den neuen Eigentümer über**. Käufer müssen die Fernwärmenutzung und die Leitungsrechte exakt so fortführen wie der Vorbesitzer. [1, 2, 3]

5. Wirtschaftliche Auswirkungen und Wertminderung

- **Eingeschränkte Flexibilität:** Sie können nicht auf günstigere oder ökologischere Technologien (z. B. eigene PV-Anlage in Kombination mit einer Wärmepumpe) umsteigen, was Sie anfällig für die Preisgestaltung des Monopolisten macht. [1, 2]
- **Wertminderung des Grundstücks:** Jede Belastung in Abteilung II des Grundbuchs kann den Wert einer Immobilie mindern, da potenzielle Käufer durch den Heizzwang abgeschreckt werden könnten.[1, 2]