



Schwäbisch Gmünd, 17.07.2026
Gemeinderatsdrucksache Nr. 083/2026/1

Vorlage an

Gemeinderat
zur Information
- öffentlich -

Fernwärmeversorgung Bettringen
- Fernwärmeversorgung II Bettringen Nordwest - Durchsetzung Anschluss- und Benutzungszwang
- Zukunft der Wärmeversorgung in Bettringen

Sachverhalt:

1) Fernwärmeversorgung II Bettringen Nordwest - Durchsetzung Anschluss- und Benutzungszwang

Die Stadtverwaltung beabsichtigt, vermutete Verstöße gegen den Anschluss- und Benutzungszwang bei der Wärmeversorgung in Bettringen Nordwest zu unterbinden.

Seit 1969/1970 erfolgt die Wärmeversorgung der Bürgerinnen und Bürger in Bettringen Nordwest über ein zentrales Heizwerk.

Der Fernwärmeversorgung II Bettringen Nordwest versorgt aktuell rd. 315 Wärmekunden (≈ 3.000 Bürgerinnen und Bürger) mit Wärme.

Die Fernwärmeversorgung II Bettringen Nordwest ist ein Eigenbetrieb der Stadt Schwäbisch Gmünd. Geschäftszweck ist die Erzeugung und Verteilung von Fernwärme in einem fest umgrenzten Gebiet.

Gemäß §12 Absatz 2 der Betriebssatzung erstrebt der Eigenbetrieb der Fernwärmeversorgung II Bettringen Nordwest keinen Gewinn. Die jährlich entstehenden Aufwendungen werden auf die Fernwärmekunden umgelegt.

Aufgrund des Autarkiestrebens der Bürger, dem Wunsch nach einer Heizung mit umweltfreundlichen Energieträgern, aus Kostengründen o. a. Beweggründen haben in den letzten Monaten insgesamt drei Wärmekunden den Wärmelieferungsvertrag gekündigt.

Dies geschah trotz des vorherigen Hinweises des Eigenbetriebs auf Verbot des Einbaus einer eigenen Heizung.



Grundlage für das Heizungsverbot ist die eingetragene Grunddienstbarkeit, welche für alle Kunden in dem Gebiet die Wärmeversorgung durch den Eigenbetrieb Fernwärmeversorgung II Bettringen Nordwest vorgibt.

Entscheidend ist die beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit folgendem Wortlaut:

„In den auf den Kaufgrundstücken errichteten beziehungsweise zu errichtenden Gebäuden und Bauwerken dürfen keine anderen Heizanlagen eingebaut und betrieben werden als die, welche für die Fernheizung erforderlich und nach bauaufsichtlichen Gesichtspunkten zulässig sind“.

Rechtliche Ausgangssituation:

- Die Kündigung des Wärmeliefervertrags ist formal mit einer Frist von 2 Monaten möglich und muss von der Werkleitung bestätigt werden. Dies ist in den oben genannten 3 Fällen erfolgt.

Aber:

- Die Kündigung des Wärmeliefervertrags ist nicht gleichbedeutend mit der Löschung der Grunddienstbarkeit. Wärmeliefervertrag und Grunddienstbarkeit sind getrennt voneinander zu betrachten (Abstraktionsprinzip).
- Wenn der Wärmeliefervertrag gekündigt wird, darf ab diesem Zeitpunkt nicht mehr geheizt werden.
- Eine eingetragene Grunddienstbarkeit gibt vor, dass Wärme vom Wärmeversorgungsunternehmen abzunehmen und der Einbau einer eigenen Heizung nicht erlaubt ist.
- Die Grunddienstbarkeiten genießen Vorrang gegenüber schuldrechtlichen Regelungen.
- Es besteht nach unserer Einschätzung kein Anspruch auf Löschung der Grunddienstbarkeit.
- Der Eintrag im Grundbuch gilt bis auf Weiteres.

Aufgrund der Witterungsverhältnisse ist in diesen Breitengraden anzunehmen, dass diese drei Wärmekunden entgegen den Vorgaben der Grunddienstbarkeit verbotenerweise eine eigene Heizung eingebaut haben bzw. alternative Heizquellen nutzen.

Die Lokalpresse hat über den Einbau einer Pelletsheizung bei einem Wärmekunde berichtet.

Der Ausstieg von Wärmekunden aus der Solidargemeinschaft würde für die übrigen Wärmekunden erhöhte Mehrkosten bedeuten, da die anfallenden Fixkosten dann auf



weniger Kunden umgelegt werden müssen. Aus diesem Grund kann der verbotene Einbau einer eigenen Heizung vom Eigenbetrieb nicht toleriert werden. Die Stadtverwaltung beabsichtigt daher entsprechende Verstöße gegen den Anschluss- und Benutzungszwang bei der Wärmeversorgung in Bettringen Nordwest zu unterbinden.

Es steht zu befürchten, dass eine Vielzahl von Kunden vorzeitig aus der Wärmeversorgung aussteigt, wenn der Einbau von Einzelheizungen nicht unterbunden wird. Die Konsequenzen wären erhebliche Mehrkosten für die übrig gebliebenen Kunden und eine Erosion der Solidargemeinschaft.

Weitere Vorgehensweise, rechtliche Einschätzung und Folgen:

Die Rechtsanwaltskanzlei BW Schweizer & Kollegen, Stuttgart, wurde um eine rechtliche Einschätzung der Situation und weitere Handlungsempfehlungen gebeten.

Im Ergebnis sprechen zunächst gute Gründe dafür, dass kein Anspruch auf Löschung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit besteht.

Insbesondere gibt es aktuell keine höchstrichterliche Rechtsprechung zu dieser Thematik, die pauschal z. B. sagt: Wärmepumpe bricht Dienstbarkeit.

Der Ausgang eines etwaigen Rechtsstreits muss aus nachfolgenden Gründen dennoch als offen bezeichnet werden:

Die Gerichte erkennen entweder an, dass kommunale Wärmenetze geschützt werden müssen oder sie tragen dem Klimaschutzgedanken Rechnung und erlauben den Wärmekunden, aus der Wärmeversorgung auszusteigen und eine eigene klimafreundliche Heizung einbauen zu dürfen.

Erneuerbare Energien sind aktuell die gesellschaftlich gewünschte Art der Wärmeversorgung. Es besteht ein politischer Wille zum Umstieg auf erneuerbare Energien.

Dabei wird Fernwärme ebenfalls als umweltfreundliche Technologie eingestuft.

Entscheidend dürfte daher auch sein, ob die Fernwärmeversorgung in Bettringen-Nordwest, welche aktuell auf dem Einsatz von fossilen Energien (Erdgas) beruht, in Zukunft, zumindest anteilig, auf erneuerbaren Energien beruht.

Maßnahmen, die den Einbau oder die Nutzung von bereits eingebauten Einzelheizungen unterbinden, können die Klage eines Bürgers gegen die Grunddienstbarkeit nach sich ziehen. Gerichte werden prüfen, ob das Heizungsverbot aufgrund der Grunddienstbarkeit noch wirksam ist (gebietsbezogener Präzedenzfall).

Bei einer Niederlage vor Gericht würden voraussichtlich eine Vielzahl von Kunden aus der Wärmeversorgung aussteigen. Je nach Anzahl wäre dann die Wärmeversorgung für die übrig gebliebenen Bürger nicht mehr zu bezahlen.

Hinweis: Je nach Streitwert besteht ein Prozesskostenrisiko von mehreren tausend Euro (bspw. 20.000 € bei Streitwert 15.000 €).



Geplante Vorgehensweise zur Durchsetzung des Anschluss- und Benutzungszwangs:

Nach Abstimmung der Werkleitung mit der Stadtverwaltung und unter Beachtung der o. g. Handlungsempfehlungen der Rechtsanwaltskanzlei BW Schweizer & Kollegen ist folgende Vorgehensweise zur Umsetzung der Benutzungspflicht geplant:

- *Die betroffenen Bürger, welche den Wärmeliefervertrag gekündigt haben, werden von der Stadt als Gläubiger der Dienstbarkeit in einem ersten Schritt angeschrieben und um Stellungnahme gebeten, inwieweit der verbotene Einbau einer Heizung erfolgt ist. Es wird ein Nachweis über die Einhaltung der Unterlassungsdienstbarkeit gefordert; zum Beispiel über die Bestätigung eines Installateurs.*
- *Sollte keine fristgemäße Antwort eingehen, wird eine gerichtliche Klärung gesucht.*
- *Wird von den ehemaligen Wärmekunden der Einbau abgestritten bzw. kein Nachweis über die Einhaltung der Unterlassungsdienstbarkeit vorgelegt, wird eine Begehung des betroffenen Gebäudes angeordnet. Fernwärmeversorger haben gemäß § 14 AVB FernwärmeV das Recht, Kundenanlagen vor und nach der Inbetriebsetzung zu überprüfen. Mitarbeiter dürfen den Heizungskeller nach Voranmeldung betreten, um sicherzustellen, dass keine unzulässigen Heizgeräte betrieben werden. Alternativ können Gemeinden einen Abgleich beim Marktstammdatenregister vornehmen. Wärmepumpen müssen zum Beispiel im Marktstammdatenregister registriert werden und Gemeinden haben hierauf Zugriff.*
- *Wird der verbotene Einbau der Heizung bestätigt oder wird bei einer Begehung der Verstoß festgestellt, werden folgende Maßnahmen getroffen:*

Es erfolgt eine Beseitigungs- und Unterlassungsklage (§ 1004 i. V. m. mit 1027 BGB):

- *Ist eine Wärmepumpe oder eine andere Heizung bereits verbaut, erfolgt unter Androhung von Ordnungsmitteln bei Zuwiderhandlung eine Klage auf Rückbau und Entfernung auf Kosten des Eigentümers.*
- *Steht der Einbau bevor, erfolgt unter Androhung von Ordnungsmitteln bei Zuwiderhandlung eine Klage auf Unterlassen des Einbaus.*

2) Zukunft der Wärmeversorgung in Bettringen

Die Stadtwerke haben zum letzten Jahreswechsel kommuniziert, dass das Projekt „Nahwärmenetz Bettringen“ in den nächsten 2 Jahren nicht weiterverfolgt werden kann. Zuerst müssen die Folgen einer schwierigen IT-Systemmigration erfolgreich bewältigt werden. Danach kann das Thema wieder aufgegriffen und vorangetrieben werden.

Mittlerweile sind Entwicklungen eingetreten, die ein neues Nahwärmenetz Bettringen insgesamt unrealistisch machen.



Ein großes Wärmenetz in Bettringen, bestehend aus Bettringen Nordwest und Bettringen Ost wird deshalb nicht weiterverfolgt.

Bettringen Ost

Die Bürger in Bettringen Ost heizen derzeit über Einzelheizungen mit Öl und Erdgas. Die Bürger haben gemäß neuem Gebäudemodernisierungsgesetz verschiedene Nachfolgelösungen zur Auswahl. Neue Öl- und Gasheizungen werden wieder zugelassen, was den einen oder anderen Bürger dazu verleiten wird, vom Anschlussinteresse wieder Abstand zu nehmen.

Ohne Wärmeversorgung von Bettringen Ost (wegen zunehmender zwischenzeitlicher Einzelversorgung) wird jedoch voraussichtlich die erforderliche Mindestanschlussquote für ein großes Wärmenetz in Bettringen (Ost und Nordwest) nicht ausreichend sein, um eine wirtschaftliche Darstellung der Wärmeversorgung zu erreichen.

Ein Wärmenetz in Bettringen Ost wird deshalb nicht weiterverfolgt.

Bettringen Nordwest

Derzeit besteht in Nordwest Versorgungssicherheit zu günstigen Konditionen und daher kein dringender Handlungsbedarf. Ein neuer BHKW-Austauschmotor wird im Herbst dieses Jahres eingebaut, so dass auch in Zukunft weiterhin die Versorgungssicherheit gewährleistet ist.

Es gibt zwei denkbare Varianten für die zukünftige Wärmeversorgung, die im Grundsatz möglich sind:

1. Variante:

Weiter mit Solidaritätslösung

Bereitschaft weiter gemeinsam eine Wärmelösung zu nutzen.

Sanierung und Modernisierung des Wärmenetzes Nordwest

- Solidaritätslösung, Sanierung und Modernisierung Wärmenetz NW
- Verbindliche Abfrage wer am saniertem Fernwärmenetz (incl. Sanierung Leitungen, Erneuerbare Energien, etc.) teilnehmen wird
- Wenn Mindest-Quorum erreicht (noch festzulegen):
Ggf. Ende Eigenbetrieb und Ende des „historischen“ Anschluss- und Benutzungszwangs.
- Abschluss eines freiwilligen Wärmeliefervertrags ohne den grundverpflichtenden Zwang
- Mindestlaufzeit für neuen Wärmeliefervertrag 10 Jahre zur Amortisation der Investitionen erforderlich
- Prüfung & Voraussetzung Sanierungsfinanzierung
- Wenn alle Voraussetzungen erreicht sind, beginnt Umsetzung „Wärme Projekt NW“.



2. Variante

Weiterversorgung bis 2033. Ende Solidaritätslösung. Dann Heizungsfreiheit!

- Ende Versorgung 2033. Bis dahin Weiterführung Eigenbetrieb.
- Bis Ende 2033: Abwicklung Eigenbetrieb einschl. etwaiger Leitungsrückbau
- Neues BHKW ist bestellt und wird Herbst 2026 in Betrieb gehen.
- Alle Störungen (auch Netz) werden repariert
- Rechtzeitige Info über Ende Anschluss/Benutzungszwang und Löschung der Grunddienstbarkeit auf Ende 2033. „Heizungsfreiheit“
- Konsequenz:
 - Jeder kümmert nach 2033 selbst um neue Heizung und Finanzierung oder WEG's um Quartierslösungen.
 - Auf Wunsch, falls für Stadtwerke wirtschaftlich darstellbar: Prüfung Lösungen durch Stadtwerke als Planer/Contractor/Eigeninvestor für Bereichslösungen, Quartierlösungen, gebäudebezogene Lösungen

Geplante zeitliche Schiene:

1. Start Bürgerdialog unter den Betroffenen „Variante 1 oder 2“ durch Bürgervertreter bzw. IG(s)

ab sofort

2. Schriftliche Auskunft einholen, ob Wärmepumpe/Pelletheizung verbotenerweise verbaut wurde.

ab August 2026

3. Gerichtliche Geltendmachung Beseitigung/Unterlassung Einzelheizung und Wiederherstellung Wärmeversorgung.

Q3/Q4 2026

4. Vorbereitung der Abfrage „Variante 1 oder 2“ Durchführung in

Q3 2027