



AMTSGERICHT HALLE (WESTFALEN)

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

In dem Rechtsstreit

-pp.-

hat das Amtsgericht Halle (Westf.)
auf die mündliche Verhandlung vom 26. Juni 2007
durch den Direktor des Amtsgerichts Wißmann
für Recht erkannt:

Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung wird abgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens tragen die Verfügungskläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Verfügungskläger begehren den Erlass einer einstweiligen Verfügung, durch die es der Verfügungsbeklagten untersagt werden soll, die Wasserversorgung für die Wohnung der Verfügungskläger abzustellen.

Seit dem 01. Februar 2007 sind die Verfügungskläger Mieter einer 4-Zimmer-Wohnung im Hause Sandkamp 25 in Halle (Westf.). Sie bewohnen diese Wohnung mit ihren drei kleinen Kindern, die 3 Jahre, 1 Jahr und 1 Monat alt sind. Der Mietvertrag wurde geschlossen mit einer Firma ImmoConcept Hillemeier in Niederkassel, die für den Vermieter handelte. Vereinbart ist eine Miete von 505 Euro inklusive Nebenkostenvorauszahlung. In dieser Nebenkostenvorauszahlung enthalten sind die Kosten für die Wasserversorgung.

Die Verfügungsbeklagte beliefert die Wohnungseigentümergeinschaft Sandkamp 25 und Sandkamp 27 aufgrund eines mit der Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch die Firma ImmoConcept Hillemeier geschlossenen Vertrages mit Wasser, Gas und Allgmeinstrom. Die Stromversorgung innerhalb der einzelnen Wohnungen, also auch für die Wohnung der Verfügungskläger, rechnet die Verfügungsbeklagte unmittelbar mit den Nutzern ab. Hinsichtlich des Gas- und Wasserverbrauchs ist eine individuelle Abrechnung mit den einzelnen Nutzern nicht möglich, weil Gas- und Wasseruhren für die einzelnen Wohnungen in den beiden Häusern nicht vorhanden sind.

Die Verfügungsbeklagte hat aus den Jahren 2002, 2006 und für den Zeitraum Januar bis April 2007 gegen die Wohnungseigentümergeinschaft Forderungen aus nicht bezahlten Gas-, Wasser- und Allgmeinstromrechnungen in Höhe von insgesamt 305.538,24 Euro (siehe Anlage 1 zur Klageerwiderung, Blatt 13 der Akte). Mit mehreren Schreiben vom 07.05.2007 (Anlage 3 zur Klageerwiderung, Blatt 15 bis 30 der Akte) mahnte die Verfügungsbeklagte gegenüber der Firma ImmoConcept Hillemeier die Zahlung rückständiger Turnusabrechnungen und Abschlagsforderungen für Gas, Wasser und Allgmeinstrom in den Häusern Sandkamp 25 und Sandkamp 27 an. Für den Wasserverbrauch im Haus Sandkamp 25, in dem die Wohnung der Verfügungskläger liegt, wurden gemäß Schreiben vom 07.05.2007, Blatt 23 der Akte, 8.942,39 Euro angefordert. In allen Mahnschreiben drohte die Verfügungsbeklagte der Firma ImmoConcept Hillemeier eine Einstellung ihrer Versorgungsleistungen zum 18.06.2007 an. Die Mahnschreiben mit Sperrmitteilung wurden der Firma ImmoConcept Hillemeier am 08. Mai 2007 zugestellt. Zahlungen erfolgten nicht.

Eine Woche vor dem Inkrafttreten der angekündigten Liefersperre ab 18.06.2007 kündigte die Verfügungsbeklagte diese Maßnahme den Mietern der beiden Häuser durch Aushang an.

Daraufhin beantragten die Verfügungskläger am 14.06.2007 eine einstweilige Verfügung, weil es ihnen durch das Abstellen des Wassers unmöglich gemacht werde, die Wohnung mit ihren drei kleinen Kindern noch zu bewohnen. Weil sie als Hartz IV – Empfänger nicht in der Lage seien, sich kurzfristig eine andere Wohnung zu suchen und auch nicht zu Verwandten ziehen könnten, da die Großeltern ebenfalls im Haus Sandkamp 25 wohnen, seien sie von Obdachlosigkeit bedroht. Die Stadt Halle (Westf.) sei trotz entsprechender Nachfrage nicht in der Lage, ihnen eine angemessene 4-Zimmer-Wohnung für die fünfköpfige Familie anzubieten. Die Unterbringung in einer städtischen Obdachloseneinrichtung sei mit drei kleinen Kindern unzumutbar. Weil der Allgmeinstrom im Haus bereits abgestellt sei, könnten sie, da der Fahrstuhl nicht mehr funktioniere, ihre Möbel aus der im 5. Stock gelegenen Wohnung des Hauses Sandkamp 25 nicht wegschaffen. Geld für einen Umzugswagen stehe ihnen auch nicht zur Verfügung.

Selbst wenn die Verfügungsbeklagte grundsätzlich berechtigt sein sollte, ihr Zurückbehaltungsrecht gegenüber ihrem säumigen Vertragspartner, der Wohnungseigentümergeinschaft, auszuüben, verstoße sie damit im vorliegenden Fall gegen Treu und Glauben. Aus der Forderungsaufstellung der Verfügungsbeklagten, Anlage 1 zur Klageerwiderung, Blatt 13 der Akte, ergebe sich nämlich, dass Rückstände nur aus den Jahren 2002, 2006 und 2007 bestünden, nicht aber aus den dazwischenliegenden Jahren 2003 bis 2005. Dies rechtfertige die

Annahme, dass die Verfügungsbeklagte, wenn sie nur wolle, durchaus Möglichkeiten habe, ihre Forderungen gegenüber den Wohnungseigentümern durchzusetzen, ohne die Wohnungen in den Häusern Sandkamp 25 bis 27 durch Sperrung von Allgemeinstrom, Gas und hier insbesondere Wasser unbewohnbar zu machen.

Die Verfügungskläger beantragen,

der Verfügungsbeklagten zu untersagen, in der von den Verfügungsklägern benutzten Wohnung Nr. 36 im Objekt Sandkamp 25, 33790 Halle (Westf.), die Wasserversorgung abzustellen.

Die Verfügungsbeklagte beantragt,

den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zurückzuweisen.

Sie bestreitet, dass die Wohnung der Verfügungskläger infolge der Wasserabspernung unbewohnbar werde. Angesichts der erheblichen Zahlungsrückstände allein aus den Jahren 2006 bis April 2007 bliebe ihr keine andere Möglichkeit mehr, als die Versorgungsleistungen einzustellen. Die Stadt Halle (Westf.) habe sich bereit erklärt, den Bewohnern der beiden Häuser Alternativwohnungen anzubieten.

Die Verfügungsbeklagte sieht sich rechtlich nicht verpflichtet, einen Wasserlieferungsvertrag mit den Verfügungsklägern und den übrigen Bewohnern, die ihr teilweise gar nicht bekannt seien, zu schließen.

Entscheidungsgründe:

Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung ist zulässig, in der Sache aber nicht begründet. Es fehlt nämlich an einem Verfügungsanspruch.

Ein Verfügungsanspruch könnte sich mangels unmittelbarer vertraglicher Beziehungen zwischen den Parteien nur ergeben aus dem Gesichtspunkt der Besitzstörung durch verbotene Eigenmacht, §§ 862, 858 BGB. Die Anspruchsvoraussetzungen liegen jedoch nicht vor.

Das Gericht folgt den Verfügungsklägern zwar darin, dass sie durch das angekündigte Abstellen des Wassers im Sinne von § 862 Abs. 1 Ziffer 1 BGB im Besitz in ihrer Wohnung gestört werden. Ohne fließendes Wasser können die Verfügungskläger mit ihren drei noch sehr kleinen Kindern die im 5. Stock gelegene Wohnung schon allein aus hygienischen Gründen nicht bewohnen. Es wäre den Verfügungsklägern nicht möglich, das für den Bedarf einer fünfköpfigen Familie nötige Wasser in ihre im 5. Stock des Hauses gelegene Wohnung zu schaffen. Die Toiletten im ganzen Haus würden nach kurzer Zeit verstopft sein. Dadurch träten unerträgliche hygienische Zustände ein.

Die Sperrung der Wasserzufuhr durch die Verfügungsbeklagte stellt jedoch keine verbotene Eigenmacht dar, denn sie ist durch das Gesetz gestattet und deshalb nicht

widerrechtlich, § 858 Abs. 1 BGB. Die gesetzliche Gestattung ergibt sich aus § 320 BGB in Verbindung mit § 33 der Verordnung über die allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB WasserV). Letztere gestattet bei Nichterfüllung einer Zahlungspflicht trotz Mahnung dem Wasserversorgungsunternehmen, die Versorgung zwei Wochen nach Androhung einzustellen. Die zwei-Wochen-Frist ist gewahrt durch die Mahnung mit Sperrmitteilung der Verfügungsbeklagten an ihren Vertragspartner, die Firma ImmoConcept Hillemeier vom 07.05.2007. Per Ende April 2007 war laut Schreiben der Verfügungsbeklagten allein für das von den Verfügungsklägern bewohnte Haus Sandkamp 25 Wassergeld in Höhe von fast 9.000 Euro rückständig. Die Zahlungsverpflichtungen der Eigentümergemeinschaft Sandkamp 25 und 27 aus Lieferungen von Gas, Wasser und Allgmeinestrom sind jedoch insgesamt noch viel höher, denn sie betragen mehr als 300.000 Euro. Angesichts dieser außerordentlichen Zahlungsrückstände könnte der Vertragspartner der Verfügungsbeklagten, die durch die Firma ImmoConcept Hillemeier vertretene Wohnungseigentümergeinschaft, sich nicht mit Erfolg auf die Ausnahmegesetzgebung in § 33 Abs. 2 Satz 2 AVBWasserV berufen, wonach die Liefereinstellung dann nicht zulässig ist, wenn die Folgen der Einstellung außer Verhältnis zur Schwere der Zuwiderhandlung stehen und hinreichende Aussicht besteht, dass der Kunde seinen Verpflichtungen nachkommen wird. Die Verfügungsbeklagte kann nämlich nach dem Verhalten der Wohnungseigentümergeinschaft nicht mehr erwarten, dass die bestehenden Rückstände von mehr als 300.000 Euro insgesamt getilgt werden. Aus der Forderungsaufstellung ergibt sich nämlich, dass während des gesamten Jahres 2006 und während der ersten Monate des Jahres 2007 seitens der Wohnungseigentümergeinschaft überhaupt keine Zahlungen mehr auf Gas, Wasser oder Allgmeinestrom geleistet wurden. Auch die Anordnung der kompletten Liefersperre vom 07.05.2007 hat die Wohnungseigentümergeinschaft nicht zu Teilzahlungen veranlassen können. Angesichts dieses, über einen Zeitraum von fast 1 ½ Jahren gezeigten Verhaltens der Eigentümergemeinschaft, kommt es nicht mehr darauf an, ob und wenn ja wie die Forderungen der Verfügungsbeklagten gegen die Eigentümergemeinschaft aus den Jahren 2003 bis 2005 gezahlt wurden. Angesichts der vollständigen Zahlungseinstellung für den Zeitraum von 16 Monaten vom 01.01.2006 bis Ende April 2007 könnte sich die Wohnungseigentümergeinschaft im Ergebnis nicht darauf berufen, dass die Liefersperre durch die Verfügungsbeklagte gegen Treu und Glauben verstößt.

Ebenso wenig können sich die Verfügungskläger, die in keinerlei vertraglicher Beziehung zur Verfügungsbeklagten stehen, darauf berufen, dass die angekündigte Wassersperre ihnen gegenüber gegen Treu und Glauben verstößt. Unstreitig hat die Verfügungsbeklagte den Verfügungsklägern und allen übrigen Mietern die angekündigte Wassersperre eine Woche vor Inkraftsetzung durch Aushang angekündigt. Die Verfügungsbeklagte hat auf Bitten des Gerichts darüber hinaus die Sperrung des Wassers bis zur mündlichen Verhandlung vom 26.06.2007 zurückgestellt. Die Verfügungsbeklagte hat den Verfügungsklägern als den von ihrer Maßnahme unmittelbar Betroffenen mithin insgesamt einen Zeitraum von etwa 2 Wochen eingeräumt, um sich auf die eintretende Unbewohnbarkeit ihrer Wohnung einzurichten. Eine längere Frist hätte sie auch gegenüber ihrem eigenen Vertragspartner nach § 33 Abs. 2 AVBWasserV nicht einhalten müssen.

Das Gericht verkennt durchaus nicht, dass die Verfügungskläger aus eigener Kraft nicht in der Lage sind, für sich und ihre Kinder einen angemessenen Alternativwohnraum innerhalb von 2 Wochen oder auch längerer Frist zu besorgen.

Angesichts der außerordentlich hohen Zahlungsrückstände für Gas-, Wasser- und Allgemeinstromlieferungen an die beiden Häuser Sandkamp 25 und 27 war der Verfügungsbeklagten jedoch nicht mehr zuzumuten, weitere Lieferungen ohne Aussicht auf Bezahlung ihrer Rückstände und der künftigen Lieferungen zu erbringen. Die Verfügungsbeklagte ist ein kaufmännisch geführtes Unternehmen und nicht Erbringer von Sozialleistungen. Sozialleistungen können die Verfügungskläger nur von den dafür zuständigen Stellen entsprechend den Gesetzen beantragen und erhalten. Aus dem Sozialstaatsprinzip, Artikel 20 Absatz 1 Grundgesetz, ergibt sich für die Verfügungskläger kein Anspruch gegen die Verfügungsbeklagte, ihnen kostenlos Wasser zu liefern (ebenso für den Fall einer Stromliefersperre, Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 30.09.1981, NJW 1982, Seite 1511, 1512).

Letztlich verstößt die Einstellung der Wasserzufuhr auch nicht deshalb gegen Treu und Glauben, weil die Verfügungsbeklagte es unterlassen hat, einen individuellen Wasserlieferungsvertrag mit den Verfügungsklägern zu schließen. Zur Begründung eines solchen Vertragsverhältnisses allein mit den Verfügungsklägern (oder evtl. noch anderen dazu bereiten Mietern oder einzelnen Eigentümern) ist die Verfügungsbeklagte nicht verpflichtet. Hierzu hat der BGH durch Urteil vom 30.04.2003, VIII ZR 279/02, zutreffend entschieden, dass eine Anschluss- und Versorgungspflicht der Verfügungsbeklagten aufgrund ihrer Monopolstellung in der Wasserversorgung nur gegenüber dem Grundstückseigentümer, hier also der Eigentümergemeinschaft, vertreten durch die Firma ImmoConcept Hillemeier besteht, nicht aber gegenüber den einzelnen Mietern. Dem schließt sich das erkennende Gericht an.

Die Verfügungsbeklagte könnte individuelle Wasserlieferungsverträge mit den – ihr im einzelnen nicht einmal bekannten Bewohnern der beiden Häuser – nur dann abschließen, wenn alle Wohnungen mit individuellen Wasseruhren versehen würden. Die Verfügungskläger zeigen nicht auf, wie dies technisch und wirtschaftlich umzusetzen sein soll. Darüber hinaus würde die Verfügungsbeklagte durch Abschluss solcher Einzellieferverträge mit den Verfügungsklägern und anderen Mietern das ihr nach dem Gesetz zustehende Zurückbehaltungsrecht als Druckmittel zur Erzwingung von Zahlungen durch die Eigentümergemeinschaft aus der Hand geben. Angesichts der außerordentlichen Höhe der Zahlungsrückstände der Wohnungseigentümergeinschaft von mehr als 300.000 Euro kann der Verfügungsbeklagten ein Verzicht auf dieses Druckmittel nicht angesonnen werden.

Von den Verfügungsklägern und, wie gerichtsbekannt, auch von den übrigen Bewohnern der beiden Häuser sind Zahlungen auf diese Rückstände nicht zu erwarten.

Nach alledem kann mit den Mitteln des Privatrechts die den Verfügungsklägern drohende Obdachlosigkeit nicht abgewendet werden. Dies ist vielmehr Sache der zuständigen Ordnungsbehörde. Die Stadt Halle (Westf.) hat hierzu nach dem Termin zur mündlichen Verhandlung erklärt, dass sie die Wasserversorgung für einen begrenzten Zeitraum sicherstellen wolle und sich während dessen um Alternativwohnraum für die Verfügungskläger und andere hilfebedürftige Personen bemühen werde.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 91 ZPO.

Wißmann