

Säumiger Wohnungseigentümer: Eigentümergemeinschaft darf Strom abstellen

Ist ein Wohnungseigentümer mit der Zahlung seines Hausgelds in Verzug, darf ihm die Eigentümergemeinschaft die Stromversorgung abstellen. So entschied das Landgericht München im November 2011.

Zuvor hatte eine Eigentümergemeinschaft auf einer Versammlung den Beschluss gefasst, gegen einen Wohnungseigentümer, der seit Monaten mit seinen Hausgeldzahlungen in Verzug war, eine Versorgungssperre zu verhängen. Hiervon sollte auch die Stromzufuhr zu der Eigentumswohnung betroffen sein. Den Strom bezog der betroffene Eigentümer jedoch selbst vom Stromversorger und zahlte auch an diesen direkt.

Nach Ansicht des Münchener Gerichts war die Eigentümergemeinschaft berechtigt, eine Versorgungssperre zu verhängen. Auch die Stromzufuhr zur Wohnung des säumigen Eigentümers durfte davon erfasst werden, obwohl der Eigentümer seinen Strom direkt vom Versorger bezog. Denn die Stromlieferung erfolgte über eine im Gemeinschaftseigentum stehende Leitungsanlage ? eine Leistung der Eigentümergemeinschaft. Diese besteht darin, dass für das Hausgeld der Gemeinschaftsmitglieder die Gemeinschaftsleitungen für die Energieversorgung zur Verfügung gestellt werden. Diese eigene Leistung durfte die Eigentümergemeinschaft bis zur vollständigen Zahlung des ausstehenden Hausgeldes einstellen; und dies unabhängig davon, dass der Eigentümer direkt mit dem Stromversorger abrechnete. Fazit: Eine Versorgungssperre gegen einen säumigen Wohnungseigentümer darf auch dann die Stromzufuhr erfassen, wenn der Eigentümer seinen Strom direkt vom Versorger bezieht; vorausgesetzt, seine Wohnung wird über eine Leitung die im Gemeinschaftseigentum steht versorgt (LG München I, Urteil v. 08.11.10, Az. 1 S 10608/10).