



Hausverwaltung M. Borge
Kruppstraße 78
42113 Wuppertal
Telefon: 0202 - 76 00 38



Hausverwaltung M. Borge
ist Mitglied im
Bundesfachverband
der Immobilienverwalter e.V.

LG München, AZ: 1 S 10608/10

Ist ein Wohnungseigentümer mit der Zahlung seines Hausgeldes in Verzug, darf ihm die Eigentümergeinschaft die Stromversorgung abstellen. So entschied das Landgericht München im November 2010.

Zuvor hatte eine Eigentümergeinschaft 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 durfte die Stromzufuhr zur Wohnung des säumigen Eigentümers 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 Eigentümergeinschaft. Diese besteht darin, dass für das Hausgeld der Gemeinschaftsmitglieder die Gemeinschaftsleitungen für die Energieversorgung zur Verfügung gestellt werden.

Diese eigene Leistung durfte die Eigentümergeinschaft 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.