Beglaubigte Abschrift

Landgericht Berlin II

Az.: 16 O 35/26 Kart eV

Im Namen des Volkes

Endurteil

In dem Rechtsstreit

1) **Detlef W**[redacted]weg [redacted], 13129 Berlin
- Antragsteller -

2) **Heidi W**[redacted]weg [redacted] 13129 Berlin
- Antragstellerin -

3) **Kerstin W**[redacted]weg [redacted], 13129 Berlin
- Antragstellerin -

4) **Bernd G**[redacted]weg [redacted] 13129 Berlin
- Antragsteller -

5) **Amelie G**[redacted]weg [redacted], 13129 Berlin
vertreten durch d. [redacted]
- Antragstellerin -

Prozessbevollmächtigte zu 1 - 5:
Rechtsanwältin **A**[redacted] Berlin, [redacted]

gegen

Garten- und Siedlerfreunde Anlage Blankenburg e.V., vertreten durch d. Vorstand K[redacted], M[redacted] A[redacted], Grünkardinalweg 67, 13129 Berlin
- Antragsgegner -

Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt **S**[redacted] Berlin, [redacted]

hat das Landgericht Berlin II - Zivilkammer 16 - durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht Flockermann, den Richter am Landgericht Dr. Görlich und den Richter Dr. Nägele aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 16.03.2026 für Recht erkannt:

1. Die einstweilige Verfügung vom 05.03.2026 (Az. 16 O 35/26 Kart eV) wird mit der Maßgabe aufrechterhalten, dass der Tenor zu 1. nun wie folgt heißt:

   „Dem Verfügungsbeklagten wird aufgegeben, die am 03.03.2026 unterbrochene Trinkwasserversorgung zum Grundstück [redacted]weg [redacted] in 13129 Berlin unverzüglich wiederherzustellen und sodann bis einschließlich 30.09.2026 aufrechtzuerhalten."

2. Die Kosten des Verfahrens auf Erlass einer einstweiligen Verfügung werden gegeneinander aufgehoben.

Tatbestand

Der Verfügungskläger zu 1) ist Erbbauberechtigter des Grundstücks [redacted]weg [redacted] in 13129 Berlin. Das Grundstück ist auf dem Siedlungsgebiet „Erholungsanlage Blankenburg" angesiedelt (nachfolgend: die „Erholungsanlage"). Die Verfügungskläger zu 2) bis 5) bewohnen neben dem Verfügungskläger zu 1) das auf dem Grundstücks belegene Gebäude. Unter den vorgenannten Personen sind Menschen mit Schwerbehinderung und eine minderjährige Person.

Der Verfügungsbeklagte ist ein eingetragener Verein, der die Erholungsanlage unterhält.

Das Grundstück wurde bis zuletzt durch ein auf der Erholungsanlage vom Verfügungsbeklagten unterhaltenes Wassernetz mit Trinkwasser versorgt. Eine vertragliche Grundlage für die Wasserversorgung der Verfügungskläger gibt es nicht. Die Berliner Wasserbetriebe unterhalten vertragliche Beziehungen nur zum Verfügungsbeklagten.

Die Wasserentnahme wurde bislang aufgrund von Schätzungen zum Verbrauch abgerechnet.

Unter dem 16. Februar 2024 schrieb der Verfügungskläger zu 1) an den Verfügungsbeklagten, dass er die übersandten Wasserverbrauchsabrechnungen mangels vertraglicher Grundlage ablehne. Eine angekündigte Trennung von der Wasserversorgung des Verfügungsbeklagten vom 17. September 2021 sei im November 2021 abgebrochen worden. Die zwischenzeitlich neuerliche Ankündigung einer Sperrung werde zurückgewiesen.

Der Verfügungskläger stellte bereits 2021 und 2024 in Aussicht, die Wasserversorgung einzustellen. Im August 2025 kündigte er dies erneut an, soweit keine vertragliche Grundlage für den Bezug geschaffen werde. Die Verfügungskläger lehnten den Vertragsentwurf vom 12. August 2025 ab, da er sie einseitig belaste.

In einem Schreiben des Bezirksamts Pankow vom 3. Dezember 2025 (Anlage AST6) wurde dem Verfügungskläger zu 1) mitgeteilt, dass er zwar keinem Anschlusszwang an das Wassernetz der Berliner Wasserbetriebe unterfalle, da dieser durch den Anschluss aufgrund der Trinkwasserleitung des Verfügungsbeklagten ausreichend erfüllt sei. Es stehe dem Verfügungskläger zu 1) jedoch frei, freiwillig sein Grundstück zusätzlich an das Netz der Berliner Wasserbetriebe anschließen zu lassen.

Der Verfügungsbeklagte drohte dem Verfügungskläger zu 1) unter dem 7. Januar 2026 nochmals an, die Wasserversorgung künftig einzustellen (Anlage AST7). Er erbat auch um Mitteilung der Kontoverbindung des Verfügungsklägers zu 1), um eine Zahlung an diesen zurück zu erstatten.

Ein gegen die Ankündigung der Einstellung der Wasserversorgung gerichteter Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung wurde vom Amtsgericht Pankow am 18. Februar 2026 zurückgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung ist derzeit am Landgericht Berlin II rechtshängig (Az. 11 S 2/26).

Am 3. März 2026 ließ der Verfügungsbeklagte durch ein Tiefbauunternehmen die Versorgungsleitung für das streitgegenständliche Grundstück vom Wassernetz trennen. Hierdurch sind die Trinkwasserversorgung und die Wasserversorgung der Heizung der Verfügungskläger unterbrochen.

Mit ihrem Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung vom 4. März 2026, eingegangen bei Gericht am selben Tag, haben die Verfügungskläger u.a. beantragt, den Verfügungsbeklagten zur Wiederherstellung der Wasserversorgung zu verpflichten.

Die Kammer hat dem Antrag teilweise durch Beschluss vom 5. März 2026 entsprochen und den Verfügungsbeklagten dazu verpflichtet, die Wasserversorgung für das streitgegenständliche Grundstück unverzüglich wieder herzustellen. Im Übrigen hat sie den Antrag zurückgewiesen.

Die einstweilige Verfügung ist dem Verfügungsbeklagten über die Verfügungskläger am 6. März 2026 zugestellt worden.

Der Verfügungsbeklagte hat gegen die einstweilige Verfügung mit Schriftsatz vom 9. März 2026 Widerspruch erhoben.

Ebenfalls am 9. März 2026 fanden sich Mitarbeiter eines vom Verfügungsbeklagten beauftragten Unternehmens an dem Grundstück ein, um den Wasseranschluss wieder herzustellen. Der Verfügungskläger zu 1) sowie eine weitere Person forderten die Mitarbeiter dazu auf, einen Qualifika-

tionsnachweis und schriftlichen Arbeitsauftrag vorzulegen. Sie verständigten zudem die Polizei, um einen Identitätsnachweis der Mitarbeiter zu sichern sowie die Qualifikationen prüfen zu lassen. Die Mitarbeiter brachen die Ausführung des Auftrags hieraufhin ab.

Der Verfügungskläger zu 1) brachte danach ein Schild an seinem Grundstück an, auf dem unter anderem auf eine Strafanzeige hingewiesen und die geplante Feststellung von Identität und Fachkunde etwaiger mit Arbeiten an den Leitungen beauftragter Personen angekündigt wird. Für die Einzelheiten wird auf den Schriftsatz des Verfügungsbeklagten vom 13. März 2026, S. 4, verwiesen.

Die Verfügungskläger behaupten, dem Verfügungskläger komme eine marktbeherrschende Stellung für die Wasserversorgung zu, da das Grundstück an dessen Wasserleitungen angeschlossen sei und kein weitergehender Anschluss- und Benutzungszwang bestehe. Aufgrund der Einstellung der Wasserversorgung bestehe Gefahr für ihr Leib und Leben. Der Verfügungskläger zu 1) versichert zudem an Eides statt, dass für die Wasserversorgung keine Zahlungsrückstände bestünden.

Die Verfügungskläger meinen, der Verfügungsbeklagte missbrauche seine marktbeherrschende Stellung, indem er die Belieferung mit dem existentiellen Gut Wasser von der Unterzeichnung des Vertragsentwurfs abhängig mache. Der Eingriff in die Wasserversorgung sei als verbotene Eigenmacht anzusehen. Da keine Rückstände bestünden, , ihre letzte Überweisung habe der Beklagte sogar zurücküberweisen wollen, sei der Verfügungsbeklagte zur weiteren Wasserversorgung angehalten. Es gehe diesem zudem nicht um etwaige Zahlungsrückstände, sondern um die Aufnötigung des unzumutbaren Vertragsentwurfs.

Die Verfügungskläger beantragten,

> die einstweilige Verfügung vom 3. März 2026 aufrecht zu erhalten.

Der Verfügungsbeklagte beantragt,

> die einstweilige Verfügung aufzuheben,
>
> hilfsweise,
>
> die einstweilige Anordnung bis zur rechtskräftigen Entscheidung und längstens für 6 Monate bis zum Eigenanschluss des Grundstückes durch die Kläger oder den Eigentümer an das Leitungsnetz der Berliner Wasserbetriebe und nur unter der Maßgabe aufrechtzuerhalten, dass die Kläger Zug-um-Zug gegen Wiederherstellung der Wasserversorgung

auf dem Grundstück [redacted]weg [redacted] in 13129 Berlin

• rückständige Forderungen zahlen,

• pro Halbjahr einen angemessenen Vorschuss von 300 EUR zahlen, jeweils fällig nach Zustellung des Beschlusses und sodann halbjährlich zum 1. Juni eingehend bei dem Beklagten,

• über eine geeichte und von einem Fachunternehmen eingebaute Wasseruhr verfügen,

• es zulassen, dass der Beklagte oder ein von ihm Beauftragter auf dem Grundstück des Klägers zu 1. die Ablesung des Verbrauches vornehmen,

• aus der Ablesung offene Forderungen nach Abrechnung unverzüglich an den Beklagten zahlen.

Der Verfügungsbeklagte behauptet, der Verfügungskläger zu 1) habe seit 2021 offene Zahlungsrückstände für die Wasserversorgung. In den Jahren 2022, 2023 und 2024 habe dieser keinerlei Zahlungen geleistet; die Anfang 2026 erfolgte Zahlung habe er als nicht zuordbar zurücküberweisen wollen, was aber mangels Kontoangabe bisher nicht erfolgt sei. Zudem verweigere der Verfügungskläger zu 1) den Zutritt zu seinem Grundstück, um den Wasserzähler abzulesen.

Im Übrigen wird für den Sach- und Streitstand auf die Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe

Auf den Widerspruch war über die Rechtmäßigkeit der einstweiligen Verfügung vom 5. März 2026 durch Endurteil zu entscheiden. Dabei war zu prüfen, ob die einstweilige Verfügung ganz oder teilweise aufrecht zu erhalten, abzuändern oder aufzuheben ist, §§ 936, 925 ZPO.

Danach war die einstweilige Verfügung mit den ausgesprochenen Änderungen aufrechtzuerhalten.

I.

Der Antrag ist zulässig.

Das Landgericht ist – ohne Rücksicht auf den Streitwert – für das hiesige Verfahren sachlich ge-

mäß § 87 GWB zuständig. Die Verfügungskläger stützen sich auch auf Vorschriften des 1. Teils des GWB, namentlich § 19 Abs. 1 GWB. Ausreichend ist insoweit, dass sich die Verfügungskläger in vertretbarer Weise auf das Kartellrecht stützen (vgl. Bechtold/Bosch, 11. Aufl. 2025, GWB § 87 Rn. 6). Dies ist hier der Fall. Nach Randziffer 43 des Geschäftsverteilungsplans des Gerichts ist die entscheidende Kammer für entsprechende Verfahren zuständig.

Dem Antrag steht zudem nicht die Rechtshängigkeit des in einem weiteren Verfahren gegen den Verfügungsbeklagten geltend gemachten Unterlassungsanspruchs bezüglich der Trennung der Wasserversorgung entgegen. Insoweit wird auf die Ausführungen im Beschluss vom 5. März 2026 verwiesen.

II.

Der Antrag ist auch in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang begründet.

1. Die Verfügungskläger haben einen Verfügungsgrund glaubhaft gemacht, §§ 940, 936, 920 Abs. 2, 294 ZPO.

Gemäß § 940 ZPO sind einstweilige Verfügungen zudem zum Zwecke der Regelung eines einstweiligen Zustandes in Bezug auf ein streitiges Rechtsverhältnis zulässig, sofern diese Regelung, insbesondere bei dauernden Rechtsverhältnissen zur Abwendung wesentlicher Nachteile oder zur Verhinderung drohender Gewalt oder aus anderen Gründen nötig erscheint. Die Voraussetzung des Verfügungsgrundes wird zusammengefasst unter dem Begriff der Dringlichkeit (LG Mainz, Urteil vom 7. September 2023 – 12 HK O 27/23 Kart –, Rn. 159, juris). Ist der Antrag auf die Vorwegnahme der Hauptsache gerichtet, sind an das Vorliegen der Dringlichkeit nochmals verschärfte Anforderungen zu stellen (vgl. hierzu LG Berlin, Urteil vom 7. September 2023 – 16 O 49/23 Kart –, Rn. 53, juris).

Danach ist vorliegend von der nötigen Dringlichkeit auszugehen.

Insoweit ist maßgeblich, dass aufgrund der nunmehr erfolgten Trennung der Wasserversorgung ein neuer, akuter Sachverhalt eingetreten ist. Die hierdurch geschaffene Situation hat eine aktuelle Gefahr für die Gesundheit der Verfügungskläger begründet, die von der Frischwasserversorgung ebenso abgeschnitten sind, wie von der derzeit noch notwendigen Heizung ihres Wohngebäudes. Zwar ist den Verfügungsklägern vorzuhalten, dass sie auf die bereits seit langem bestehende Unsicherheit bezüglich der Wasserversorgung nicht früher reagiert haben. Auch haben die Verfügungskläger durch ihr Verhalten am 9. März 2026 und durch Aufhängen eines Warnschildes die zeitnahe Reparatur der Wasserleitung zumindest behindert. Dies steht der Dringlich-

keit des klägerischen Anliegens jedoch nicht entgegen (vgl. zur Widerlegung der Dringlichkeit: KG Berlin, Beschluss vom 23. September 2025 – 2 U 52/25 –, Rn. 16 f., juris). Denn die derzeit anhaltende Notsituation ist akut durch das Verhalten des Verfügungsbeklagten verursacht worden. Die Verfügungskläger haben hierauf unverzüglich reagiert und um gerichtlichen Rechtsschutz ersucht. Ihr Verhalten ist zudem von der Sorge getragen, dass die Wasserversorgung fachgerecht wiederhergestellt wird, um eine gesundheitlich unbedenkliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.

2. Die Verfügungskläger haben auch einen Verfügungsanspruch glaubhaft gemacht.

Zwar besteht kein vertraglicher Anspruch auf Wiederherstellung der Wasserversorgung, da die Parteien – unstreitig – keine vertraglichen Beziehungen verbinden. Solche können auch nicht aus dem faktischen Austauschverhältnis der Parteien hergeleitet werden, da beide Seiten in der Vergangenheit wiederholt darauf hingewiesen haben, dass für die Wasserbelieferung keine vertragliche Grundlage bestehe.

Gleichwohl ist der Verfügungsbeklagte vor dem Hintergrund der jahrelangen Belieferung mit Trinkwasser nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) zumindest für einen Übergangszeitraum verpflichtet, die Verfügungskläger mit Wasser zu versorgen und dazu die Versorgungsleitung wiederherzustellen.

Die Rechtsprechung erkennt auch bei Wegfall oder Fehlen eines entsprechenden vertraglichen Anspruchs an, dass aus Treu und Glauben Pflichten zur Erbringung von Versorgungsleisten bestehen können. Entsprechende Pflichten können sich im Einzelfall u.a. aus den besonderen Belangen des Versorgungsleistungsempfängers (z.B. Gesundheitsgefährdung oder etwa durch eine Versorgungssperre drohender, besonders hoher Schaden) ergeben. Die Verpflichtung darf gleichzeitig den berechtigten Interessen des Vermieters nicht zuwiderlaufen (vgl. BGH, Urteil vom 6. Mai 2009 – XII ZR 137/07 –, BGHZ 180, 300-311, Rn. 16; BGH, Urteil vom 27. Mai 2015 – XII ZR 66/13 –, Rn. 23, juris; Hanseatisches Oberlandesgericht Hamburg, Urteil vom 5. Februar 2025 – 4 U 95/24 –, Rn. 40, juris; KG Berlin, Beschluss vom 16. Mai 2011 – 8 U 2/11 –, Rn. 3, juris). Entsprechendes gilt im vorliegenden Fall.

Danach ist der Verfügungsbeklagte zumindest einstweilen zur weiteren Versorgung der Verfügungskläger mit Trinkwasser verpflichtet. Zwar bestand zwischen den Parteien kein Vertragsverhältnis, jedoch ist durch die jahrelange Versorgung mit Wasser gegen Zahlungen von Entgelten zumindest ein vertragsähnlicher Zustand entsprechend § 311 BGB von den Parteien herbeigeführt worden, auf den die sich aus § 242 BGB ergebenden Verpflichtungen nach Treu und Glau-

ben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte jedenfalls für einen begrenzten Zeitraum Anwendung finden.

Zudem überwiegen im vorliegenden Fall die Interessen der Verfügungskläger an der Aufrechterhaltung der Wasserversorgung die Interessen des Verfügungsbeklagten an der Einstellung derselben, sofern sie auf einen absehbaren Zeitraum begrenzt werden. Dabei sind auf Seiten der Verfügungskläger besonders gewichtige Interessen einzustellen. Diese sind durch die Trennung der Wasserversorgung von Trinkwasser abgeschnitten und können das von ihnen bewohnte Gebäude nicht länger beheizen. Mit Blick auf die bestehenden Schwerbehinderungen und die im Gebäude lebende minderjährige Verfügungsklägerin zu 5) stellt die Einstellung der Wasserversorgung daher eine erhebliche Gefährdung des grundrechtlich abgesicherten Rechtsguts der körperlichen Unversehrtheit (Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG) der Verfügungskläger dar.

Die vom Verfügungsbeklagten geltend gemachten wirtschaftlichen Interessen und sein Recht auf Privatautonomie (Art. 2 Abs. 1 GG) müssen zum Schutz dieser Rechtsgüter einstweilen für einen begrenzten Zeitraum hintanstehen. Soweit der Verfügungsbeklagte geltend macht, dass für die Wasserversorgung Zahlungsrückstände bestehen, ist dies bereits nicht hinreichend glaubhaft gemacht worden. Dabei ist unstreitig, dass der Verfügungskläger zu 1) Anfang 2026 einen gewissen Betrag an den Verfügungsbeklagten bezahlt hat. Diesen hätte er – statt die Rückzahlung des Betrags anzukündigen – auch mit etwaigen Forderungen verrechnen können. Für den künftigen Bezug von Wasser ist zudem darauf hinzuweisen, dass den Verfügungsklägern die genutzte Menge selbstredend nicht ohne Vergütung zusteht. Schließlich muss Beachtung finden, dass der Verfügungsbeklagte den bis zur Trennung der Wasserversorgung bestehenden Zustand über einen langen Zeitraum hingenommen hat, ohne seinerseits konkrete gerichtliche Schritte zur Klärung seiner Ansprüche und Befugnisse im Hinblick auf die Wasserversorgung der Verfügungskläger zu unternehmen. Denn soweit die Verfügungskläger bestehende Vergütungsansprüche nicht begleichen, steht für eine Durchsetzung der Weg zu den ordentlichen Gerichten offen.

lll.

Die einstweilige Verfügung war gemäß §§ 936, 925 Abs. 1 ZPO zwar aufrechtzuerhalten, jedoch zu befristen. Dabei steht grundsätzlich im Ermessen des Gerichts, welche Anordnungen es für erforderlich hält, § 938 Abs. 1 ZPO.

Das Gericht geht vorliegend davon aus, dass den Interessen der Verfügungskläger hinreichend durch eine zeitlich befristete Anordnung der weiteren Wasserversorgung gedient ist. Der Zeitraum ermöglicht ihnen, entweder zu einer vertraglichen Regelung mit dem Verfügungsbeklagten

zu gelangen, oder – was ausweislich des Schreibens des Bezirksamts Pankow vom 3. Dezember 2025 (Anlage AST6) möglich ist – einen eigenständigen Anschluss an das städtische Wasserversorgungsnetz herstellen zu lassen. Gleichzeitig trägt die zeitliche Begrenzung den schützenswerten Interessen des Verfügungsbeklagten Rechnung.

IV.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO. Dabei war einzustellen, dass zwar die einstweilige Verfügung aufrechterhalten, aber die weitere Wasserversorgung nur befristet angeordnet wurde.

Flockermann Vorsitzende Richterin am Landgericht nach abschließender Beratung urlaubsbedingt an der Unterschrift verhindert - Richter am Landgericht Dr. Görlich	Dr. Görlich Richter am Landgericht	Dr. Nägele Richter

Landgericht Berlin II
16 O 35/26 Kart eV

Verkündet am 16.03.2026

[redacted], JBesch
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Für die Richtigkeit der Abschrift
Berlin, 08.04.2026

[redacted] JBesch
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle