

OLG Karlsruhe Urteil vom 15.5.2014, 12 U 170/13

Tenor

1. Die Berufung der Verfügungsklägerin gegen das Urteil des Landgerichts Karlsruhe vom 02.12.2013 - 2 O 308/13 - wird zurückgewiesen.
2. Die Verfügungsklägerin trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.
3. Das Urteil und die angefochtene Entscheidung sind vorläufig vollstreckbar.
4. Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe

I.

Die Verfügungsklägerin nimmt den Verfügungsbeklagten im einstweiligen Verfügungsverfahren auf Sicherstellung der Wasser- und Stromversorgung der von der Verfügungsklägerin gemieteten Gewerberäume in Anspruch.

Die Verfügungsklägerin ist Mieterin der Gewerberäumlichkeiten „B. 9“ in ... K. aufgrund Mietvertrages vom 13.10.2011 (Anl. AG 2 zur Schutzschrift, AH B I 15 ff.). Mietbeginn war der 01.11.2011. Dort befinden sich ihre Produktionsräume für Fleischverarbeitung (Dönerkegel) und ihre Büroräume. Eigentümer dieses Grundstücks sind Z. K. und A. C. als Miteigentümer zu je ½. Der Verfügungsbeklagte ist Eigentümer des Nachbargrundstücks „B. 7a“.

Bei den beiden Grundstücken handelt es sich um die beiden Teilflächen des ehemaligen Grundstücks „B. 11“ in K. (Grundbuch von K.-Durlach, Blatt Nr. 2585, Flurstück Nr. 57003), das zunächst insgesamt im jeweils hälftigen Miteigentum von Z. K. und A. C. stand. Mit notariellem Kaufvertrag vom 23.04.2012 (AH K I 1 ff. = Anl. AG 9, AH B I 221 ff.) veräußerten diese eine noch zu vermessende Teilfläche hiervon - das heutige Grundstück „B. 7 a“ - an den Verfügungsbeklagten. Diese Teilfläche wird hierbei im notariellen Vertrag wie folgt bezeichnet:

„... noch zu vermessende Grundstücksfläche mit Halle im Messgehalt von ca. 4.311 m², im Lageplan grün eingezeichnet und abgegrenzt durch die Verbindung der Punkte EFGHIE.“

Die restliche Grundstücksfläche, auf der sich die von der Verfügungsklägerin angemieteten Gewerberäume befinden, wird seither - nach aufgrund dieses notariellen Vertrages erfolgter Grundstücksteilung - als Grundstück „B. 9“ geführt.

Das Grundstück „B. 9“ verfügt nicht über eine eigenständige Versorgung mit Gas, Wasser und Strom. Die Versorgung wird vielmehr über das Grundstück des Verfügungsbeklagten gewährleistet, über das die Versorgungsleitungen verlaufen. Die Hauptanschlüsse für die Versorgung der Mieträumlichkeiten mit Strom und Wasser befinden sich in dem Gebäude auf dem Grundstück des Verfügungsbeklagten.

In § 10 des notariellen Vertrages vom 23.04.2012 findet sich insoweit folgende Vereinbarung:

„Die Versorgung des nicht mitverkauften Restgrundstücks mit Gas, Wasser und elektrischer Energie erfolgt derzeit über das verkaufte, noch zu bildende Grundstück, verbunden durch die Punkte EFGHE nach Maßgabe des beigesiegelten Lageplans. Der Käufer gestattet dem Verkäufer bis zum 30.06.2013 die Versorgung des Restgrundstücks mit Gas, Wasser und Strom über die verkaufte Fläche. Eine Nutzungsentschädigung hat der Verkäufer hierfür nicht zu entrichten. Der Verkäufer ist verpflichtet, ab dem 01.07.2013 das nicht verkaufte Restgrundstück mit Gas und Wasser über eigene Anschlüsse zu versorgen, die der Verkäufer auf eigene Kosten herzustellen hat. Die Versorgung mit elektrischer Energie darf jedoch auf Dauer über die verkaufte Fläche EFGHE durch Erdkabel erfolgen. Der Käufer bewilligt zu Lasten der vorbezeichneten noch zu vermessenden Fläche und zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Restgrundstücks die Eintragung eines Stromleitungsrechts ... Der Verkäufer ist verpflichtet bis zum 01.07.2013 die Verlegung des Stromkabels auf Flurstücknummer 57003 in einem Leerrohr entsprechend den gesetzlichen Vorschriften zu verlegen, damit diese Fläche, in welcher das Stromkabel eingelegt ist, später überbaut werden kann, was der Verkäufer dem Käufer schon heute gestattet.“

Der Verfügungsbeklagte beabsichtigte auch den Erwerb der weiteren Teilfläche, auf der sich die von der Verfügungsklägerin gemieteten Gewerberäume befinden. Er schlug daher der Verfügungsklägerin vorab den Abschluss eines neuen Mietvertrages vor (AS I 69 ff.), was von dieser am 23.08.2013 abschließend abgelehnt wurde. Ob der Verfügungsbeklagte weiterhin den Erwerb dieses Teilgrundstücks beabsichtigt, ist zwischen den Parteien streitig.

Mit Schreiben vom 23.08.2013 (Anl. AG 6, AH B I 209) wies der Verfügungsbeklagte die Vermieter der Verfügungsklägerin darauf hin, dass er nach der vertraglichen Vereinbarung nicht über den 30.06.2013 hinaus das Grundstück der Verfügungsklägerin mitzuversorgen habe, und kündigte die Versorgungseinstellung zum 02.09.2013 an. Von diesem Schreiben wurde die Verfügungsklägerin in Kenntnis gesetzt (Anl. AG 7, AH B I 215). Am 02.09.2013 kam es zu einer - hinsichtlich ihrer genauen Dauer streitigen - Unterbrechung der Wasserversorgung. Eine Unterbrechung der Stromzufuhr für eine Dauer von 2 Stunden erfolgte am 03.09.2013.

Eine Unterbrechung der Wasserversorgung hat bei der Verfügungsklägerin eine Produktionsunterbrechung zur Folge, da aufgrund der erforderlichen Hygienemaßnahmen ohne Wasser eine Produktion nicht möglich ist. Ein - nicht nur kurzfristiges - Abstellen des Stromes führt zur Unbrauchbarkeit des in den Kühlräumen der Verfügungsklägerin eingelagerten Fleisches.

Die Verfügungsklägerin hat behauptet, der Verfügungsbeklagte habe die Wasserversorgung nur deshalb unterbrochen, weil sie die Unterzeichnung des vorgeschlagenen Mietvertrags abgelehnt habe. Am 23.08.2013 habe der Verfügungsbeklagte auch fernmündlich erklärt, die Wasser- und Stromzufuhr zu unterbrechen. Bereits vor dem endgültigen Scheitern der Mietvertragsverhandlungen am 23.08.2013 habe der Verfügungsbeklagte mehrfach mit der

Unterbrechung der Strom- und Wasserversorgung gedroht, sollte es nicht zum Mietvertragsabschluss kommen. Am 03.09.2013 habe er erneut fernmündlich angedroht, am Abend den Strom abzustellen. Der Verfügungsbeklagte habe bei Erwerb seines Grundstücks mit den Verkäufern vereinbart, dass für den Fall, dass die Trennung der gemeinsamen Versorgung nicht erfolgt, eine Vertragsstrafe von 100.000,00 EUR zu zahlen sei. Dieser Betrag sei vom Kaufpreis einbehalten worden. Bei der Unterbrechung der Wasserversorgung handle es sich um eine Besitzstörung, da die Fleischverarbeitung für den Verzehr nicht ohne Frischwasser betrieben werden könne. Es liege eine versuchte Nötigung und eine vorsätzliche sittenwidrige Schädigung vor, da der Verfügungsbeklagte seine Drohung umgesetzt habe. Ein Verfügungsgrund bestehe schon deshalb, weil der laufende Betrieb ohne Wasser- und Stromversorgung nicht möglich sei.

Auf Antrag der Verfügungsklägerin vom 02.09.2013 hat das Landgericht durch Beschluss vom 03.09.2013 (AS I 103-107) im Wege der einstweiligen Verfügung unter Androhung von Ordnungsgeld angeordnet:

1. Der Antragsgegner hat die Wasserversorgung für die Gewerberäume im Erdgeschoss und 1. OG des Anwesens B. 11, ... K., wieder herzustellen bzw. das Wasser wieder anzustellen.
2. Dem Antragsgegner wird untersagt, die Wasserversorgung für die unter Ziff. 1 näher bezeichneten Räumlichkeiten zu beeinträchtigen.
3. Dem Antragsgegner wird es untersagt, die Stromversorgung der unter Ziff. 1 näher bezeichneten Räumlichkeiten zu beeinträchtigen.

Hiergegen hat der Verfügungsbeklagte mit Schriftsatz vom 16.09.2013 Widerspruch erhoben.

Hinsichtlich Ziffer 1 der einstweiligen Verfügung haben die Parteien den Rechtsstreit in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt (AS I 171, 189).

Im Übrigen hat die Verfügungsklägerin in erster Instanz zuletzt beantragt (AS I 189):

Die einstweilige Verfügung des Landgerichts Karlsruhe vom 03.09.2013 wird bestätigt.

Der Verfügungsbeklagte hat im Übrigen beantragt (AS I 145):

die einstweilige Verfügung des Landgerichts Karlsruhe vom 03.09.2013 aufzuheben.

Sie trägt vor, die Wasserversorgung des sich im Besitz der Verfügungsklägerin befindlichen Grundstücks sei am 02.09.2013 zwar kurzfristig - lediglich bis 08.10 Uhr - unterbrochen gewesen, dies sei jedoch nicht auf Veranlassung des Verfügungsbeklagten erfolgt. Vielmehr habe die Fa. Ar., die auf dem Grundstück des Verfügungsbeklagten eine Bodensanierung durchgeführt habe, am 31.08.2013 eine große Undichtigkeit in der Wasserzuleitung festgestellt, woraufhin man entschieden habe, den betroffenen Strang zur Vermeidung weiterer Wasserschäden kurzfristig zu sperren. Die Unterbrechung der Stromzufuhr sei ebenfalls auf Grabungsarbeiten der Fa. Ar. zurückzuführen. Aus Sicherheitsgründen habe die eigene Stromversorgung unterbrochen werden müssen. Die „Abnabelung“ der Strom- und Wasserversorgung vom Grundstück des Verfügungsbeklagten sei im Hinblick auf die beabsichtigte anderweitige Nutzung dieses Grundstücks für Zwecke der Fa. Al. GmbH, deren Gründer der Verfügungsbeklagte ist, erforderlich. Es fehle auch an einem

Verfügungsgrund. Der Verfügungsklägerin sei die Notwendigkeit der Herstellung einer eigenständigen Versorgung mit Wasser und Strom seit langem bekannt, weshalb es an der Eilbedürftigkeit fehle.

Mit Urteil vom 02.12.2013, auf dessen Feststellungen im Übrigen verwiesen wird, soweit sie zu den vorliegend getroffenen nicht in Widerspruch stehen, hat das Landgericht die einstweilige Verfügung vom 03.09.2013 aufgehoben und den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zurückgewiesen.

Der geltend gemachte Verfügungsanspruch stehe der Verfügungsklägerin nicht zu. Ein solcher ergebe sich mangels Mietvertrages zwischen den Parteien des Rechtsstreits zunächst nicht aus § 535 BGB. Soweit sich der Verfügungsbeklagte gegenüber den Vermietern der Verfügungsklägerin zur Versorgung des Restgrundstücks mit Gas, Wasser und Strom verpflichtet habe, betreffe dies nur den Zeitraum bis 30.06.2013. Auch ein Anspruch aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis bestehe nicht, nachdem die Vermieter bzw. die Verfügungsklägerin seit Abschluss des notariellen Vertrages vom 12.04.2012 keinerlei Maßnahmen zur Schaffung eigener Anschlüsse ergriffen hätten. Auch ein Anspruch gem. §§ 535, 566, 578 BGB bestehe nicht, da der Verfügungsbeklagte nicht in den Mietvertrag zwischen der Verfügungsklägerin und ihren Mietern eingetreten sei. Der Verfügungsbeklagte habe nicht das von der Verfügungsklägerin gemietete Grundstück erworben, sondern das Nachbargrundstück. Auch ein Anspruch aus § 862 Abs. 1 BGB bestehe nicht, da die Unterbrechung der Versorgung mit Wasser oder Strom keine Besitzstörung i. S. v. § 858 Abs. 1 BGB darstelle. Eine Duldungspflicht des Verfügungsbeklagten entsprechend § 1004 BGB sei nicht gegeben. Schließlich sei auch nicht von einer vorsätzlichen sittenwidrigen Schädigung auszugehen.

Hiergegen richtet sich die Berufung der Verfügungsklägerin, mit der sie ihr erstinstanzliches Begehren weiterverfolgt.

Das Landgericht habe einen Anspruch aus §§ 535, 566, 578 BGB zu Unrecht verneint. Die streitgegenständlichen Versorgungsleitungen stünden im Eigentum der Vermieter; sie seien zur Versorgung des angemieteten Grundstücks mit Strom und Wasser bestimmt und stellten Zubehör i. S. v. § 97 BGB dar. Die Vermietung der Mietsache sei mit diesem Zubehör erfolgt. Die Vereinbarung der Versorgungsumstellung sei zu Lasten der Verfügungsklägerin erfolgt. Die beabsichtigte Unterbrechung der Versorgung aufgrund der notariellen Vereinbarung mit den Vermietern greife in die Mietrechte der Verfügungsklägerin ein. Der Eingriff stelle eine Umgehung des Grundsatzes „Kauf bricht nicht Miete“ dar. Der Verkauf eines Teilgrundstücks dürfe nicht zur Beschränkung der Rechte des Mieters führen.

Es bestehe auch eine Duldungspflicht des Verfügungsbeklagten aus § 1004 BGB. Die Vereinbarung zwischen ihm und den Vermietern führe nicht zu der Berechtigung, die Versorgung nach dem 30.06.2013 zu unterbrechen.

Das Landgericht habe auch verkannt, dass ein Anspruch wegen vorsätzlicher sittenwidriger Schädigung bestehe. Vor diesem Hintergrund habe die Verfügungsklägerin einen Anspruch aus § 823 Abs. 1, Abs. 2 BGB i. V. m. § 240 StGB, §§ 826, 1004 BGB. Das Erstgericht habe den Umstand, dass der Verfügungsbeklagte die Verfügungsklägerin durch die Drohung mit einer Versorgungsunterbrechung dazu habe zwingen wollen, den von ihm entworfenen Mietvertrag zu unterzeichnen, ebenso wenig

berücksichtigt wie die vom Verfügungsbeklagten veranlasste Unterbrechung der Wasser- und Stromzufuhr. Diese Drohung und ihre Umsetzung stellten eine sittenwidrige Schädigung dar. Der behauptete Rohrbruch sowie die Durchführung anderer Arbeiten als Grund für die Unterbrechung der Wasser- bzw. Stromversorgung stellten lediglich Schutzbehauptungen dar. Der Verfügungsbeklagte habe während des Rechtsstreits erster Instanz wahrheitswidrig erklärt, dass er vom beabsichtigten Erwerb des vom Verfügungskläger gemieteten Grundstücks Abstand genommen habe. Vielmehr sei ein Termin zur notariellen Beurkundung eines Kaufvertrages für Januar 2014 vorgesehen gewesen. Aufgrund des beabsichtigten Kaufs sei eine Versorgungsumstellung nicht erforderlich, weil der Beklagte in diesem Falle in das bestehende Mietverhältnis eintreten werde und die Versorgung der Mietsache zu gewährleisten habe.

Die Verfügungsklägerin beantragt:

Unter Abänderung des am 02.12.2013 verkündeten Urteils des Landgerichts Karlsruhe, Az. 2 U 308/13 wird die einstweilige Verfügung des Landgerichts Karlsruhe vom 03.09.2013 bestätigt, soweit der Rechtsstreit nicht bereits in erster Instanz - nämlich bezüglich Ziffer 1 der einstweiligen Verfügung vom 03.09.2013 - übereinstimmend für erledigt erklärt wurde.

Der Verfügungsbeklagte verteidigt das landgerichtliche Urteil und beantragt die Zurückweisung der Berufung.

Hinsichtlich des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

II.

Die zulässige Berufung bleibt in der Sache ohne Erfolg.

Zu Recht ist das Landgericht davon ausgegangen, dass der Verfügungsklägerin ein Anspruch gegen den Verfügungsbeklagten, die bestehende Wasser- und Stromversorgung der von der Verfügungsklägerin gemieteten Gewerberäume aufrecht zu erhalten, nicht zusteht.

Den zutreffenden Erwägungen der ausführlich begründeten landgerichtlichen Entscheidung ist im Hinblick auf das Berufungsvorbringen lediglich Folgendes hinzuzufügen:

1. Ein Verfügungsanspruch ergibt sich entgegen der Ansicht der Verfügungsklägerin nicht aus §§ 535 Abs. 1, 566 Abs. 1, 578 Abs. 2 S. 1 BGB.

a. Unstreitig wurde der Mietvertrag über die Gewerberäume nicht mit dem Verfügungsbeklagten geschlossen. Aber auch die Veräußerung einer Teilfläche des ursprünglichen Grundstücks „B. 11“ - nämlich des heutigen Grundstücks „B. 7a“ - an den Verfügungsbeklagten führte nicht zu dessen Eintritt in das Mietverhältnis.

Ein solcher setzt gemäß §§ 566 Abs. 1, 578 Abs. 2 S. 1 BGB die Veräußerung der Mietsache voraus. Vorliegend wurden allerdings nicht die an die Verfügungsklägerin vermieteten Gewerberäume an den Verfügungsbeklagten veräußert, vielmehr lediglich ein Grundstücksteil, auf dem sich die Mieträume gerade nicht befinden. Damit fehlt es bereits an der Veräußerung der Mietsache als

Grundvoraussetzung für einen Eintritt des Verfügungsbeklagten in das Mietverhältnis betreffend die Gewerberäume gem. §§ 566 Abs. 1, 578 Abs. 2 S. 1 BGB.

Ob der Verfügungsbeklagte - was zwischen den Parteien streitig ist - den Erwerb des Grundstücks „B. 9“ weiterhin beabsichtigt, kann dahinstehen. Selbst wenn dies der Fall sein sollte, führt dies nicht zu einer Verpflichtung des Verfügungsbeklagten zur Gewährleistung der Strom- und Wasserversorgung der Gewerberäume bereits zum jetzigen Zeitpunkt. Eine weiterhin bestehende Erwerbsabsicht unterstellt, stellte sich das Vorgehen des Verfügungsbeklagten auch dennoch nicht als rechtsmissbräuchlich i. S. v. § 242 BGB dar. Dass aktuell ein Eigentumserwerb konkret abzusehen wäre, macht auch die Verfügungsklägerin nicht geltend.

b. Soweit die Verfügungsklägerin darauf hinweist, dass die streitgegenständlichen, auf dem Grundstück des Verfügungsbeklagten befindlichen Versorgungsleitungen - als Zubehör i. S. v. § 97 BGB - weiterhin im Eigentum der Vermieter stünden, rechtfertigt dies keine abweichende Beurteilung. Hieraus ergibt sich insbesondere keine Verpflichtung des Verfügungsbeklagten, die bisher bestehende Versorgung der Gewerberäume mit Wasser und Strom weiterhin aufrecht zu erhalten.

c. Gleiches gilt für das Vorbringen, die vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Veräußerern und dem Verfügungsbeklagten zur Versorgungsumstellung seien zu Lasten der Verfügungsklägerin erfolgt und führten zu einer Umgehung des Grundsatzes „Kauf bricht nicht Miete“.

Soweit die Verfügungsklägerin hiermit eine Einordnung als rechtlich unzulässigen Vertrag zu Lasten Dritter andeuten möchte, liegt ein solcher nicht vor. Hiervon könnte nur dann ausgegangen werden, wenn die zwischen dem Verfügungsbeklagten und den Veräußerern getroffene Vereinbarung darauf gerichtet wäre, rechtliche Verpflichtungen der Verfügungsklägerin zu begründen. Dies ist vorliegend aber nicht der Fall. Vielmehr wird insoweit ausschließlich eine Verpflichtung der Veräußerer begründet.

Auch vertragliche Nutzungsrechte der Verfügungsklägerin bezogen auf die betroffenen Versorgungsleitungen werden durch die Vereinbarung nicht beschränkt. Dass die nicht in den vermieteten Räumlichkeiten befindlichen Versorgungsleitungen - wie die Verfügungsklägerin meint - vom Mietvertrag über die Gewerberäume mit umfasst seien sollten, ist dem vorgelegten Mietvertrag nicht zu entnehmen. Anhaltspunkte dafür, dass die entsprechenden Vertragserklärungen der Parteien in dieser Weise auszulegen sein sollten (§§ 133, 157 BGB), sind weder dargetan noch sonst ersichtlich. Dem Interesse der Verfügungsklägerin an der Möglichkeit ordnungsgemäßer Nutzung der Räumlichkeiten im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, welche unstreitig die Versorgung mit Strom und Wasser voraussetzt, ist vielmehr durch die Verpflichtung der Vermieter aus § 535 Abs. 1 BGB Genüge getan. Diese umfasst insbesondere auch den Anschluss an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung (vgl. Palandt - Weidenkaff, 73. Aufl. 2014, § 535 BGB, Rn. 17 m. w. N.).

Eine Umgehung des Grundsatzes „Kauf bricht nicht Miete“ ist - entgegen der Ansicht der Verfügungsklägerin - nicht ersichtlich, weil es - wie dargelegt - bereits an der Veräußerung der Mietsache als grundlegender Voraussetzung von §§ 566 Abs. 1, 578 Abs. 2 BGB fehlt.

2. Auch ein Anspruch aus § 862 Abs. 1 BGB auf Unterlassung einer Beeinträchtigung der gegenwärtig bestehenden Versorgung mit Wasser und Strom besteht nicht.

Die Unterbrechung der Zuführung von Strom und Wasser stellt - wie vom Landgericht zutreffend dargelegt - schon keine Besitzstörung dar. Die zur Nutzung des Mietobjekts erforderliche Belieferung mit Strom und Wasser ist nicht Bestandteil des Besitzes und kann schon deshalb nicht Gegenstand des Besitzschutzes gem. §§ 858 ff. BGB sein. Der Besitz umfasst lediglich den Bestand der tatsächlichen Sachherrschaft. Hierin wird der Mieter als Besitzer etwa dann beeinträchtigt, wenn sein Zugang zu den Räumen erschwert oder vereitelt wird oder wenn in anderer Form in einer den Besitzer behindernden Weise auf die Mieträume eingewirkt wird. Dies ist bei der Einstellung oder Unterbrechung von Versorgungsleistungen aber nicht der Fall. Der Zufluss von Versorgungsleistungen kann zwar - wie dies auch vorliegend der Fall ist - Voraussetzung für den vertragsgemäßen Gebrauch sein. Er ist hingegen nicht Bestandteil der tatsächlichen Sachherrschaft als solcher. Versorgungsleistungen führen vielmehr dazu, dass die im bloßen Besitz liegende Gebrauchsmöglichkeit erweitert wird (vgl. BGHZ 180, 300 = Urteil v. 06.05.2009 - XII ZR 137/07, juris, Tz. 24 ff.; a.A.: Staudinger - Gutzeit, Neubearb. 2012, § 858 BGB, Rn. 53; MüKo-BGB - Joost, 6. Aufl. 2013, § 858 BGB, Rn. 6).

3. Ein Verfügungsanspruch ergibt sich auch nicht aus § 7 Abs. 1 S. 1, S. 3 Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG). Es ist schon nicht dargetan, dass der Anschluss des Grundstücks, auf dem sich die Gewerberäume der Verfügungsklägerin befinden, an die Versorgungsleitungen ohne Inanspruchnahme des Grundstücks des Verfügungsbeklagten nicht, nur unter erheblichen besonderen Aufwendungen oder in technisch unvollkommener Weise i. S. v. § 7 e Abs. 1 S. 1 NRG möglich wäre. Überdies gewährt § 7 e Abs. 1 S. 1 NRG von vornherein lediglich einen Anspruch auf Duldung der Herstellung und Unterhaltung eines eigenen Anschlusses an die öffentlichen Versorgungsleitungen, nicht aber einen Anspruch auf Anschluss an die Versorgungsleitungen des Nachbarn, wie dies vorliegend aber dem derzeitigen Zustand entspricht.

Ein Verfügungsanspruch ergibt sich auch nicht aus § 7 e Abs. 1 S. 3 NRG, da diese Vorschrift von vornherein keinen Anspruch des hinsichtlich des begünstigten Grundstücks Berechtigten normiert. Die Vorschrift gewährt vielmehr dem aus § 7 Abs. 1 S. 1 NRG verpflichteten Eigentümer eine Abwendungsbefugnis, indem er ihm gestattet, den Nachbarn auf den Anschluss an eigene Versorgungsleitungen zu verweisen, insbesondere wenn er dies als den im Vergleich zur Neuverlegung weniger schwerwiegenden Eingriff ansieht (vgl. OLG Karlsruhe, Urteil v. 15.02.2001 - 4 U 72/00 - juris, Tz. 17, 23; Pelka, Das Nachbarrecht in Baden-Württemberg, 21. Aufl. 2010, Anm. zu § 7 e NRG).

4. Der geltend gemachte Anspruch ergibt sich auch nicht aus den zwischen dem Verfügungsbeklagten und den früheren Grundstückseigentümern im Zusammenhang mit der Veräußerung des Grundstücks getroffenen Vereinbarungen. In § 14 des notariellen Vertrages vom 23.04.2012 wurde die Aufrechterhaltung der bestehenden Versorgung nur bis 30.06.2013 vereinbart und ausdrücklich die Regelung getroffen, dass die Verkäufer ab 01.07.2013 die Versorgung des nicht veräußerten „Restgrundstücks“, d. h. des heutigen Grundstücks „B. 9“, über eigene Anschlüsse zu gewährleisten haben. Soweit hinsichtlich der Stromversorgung die Vereinbarung getroffen wurde, dass diese auf Dauer über die an den Verfügungsbeklagten veräußerte Fläche durch Erdkabel erfolgen dürfe, rechtfertigt dies keine abweichende Beurteilung. Von der Verpflichtung der Veräußerer zur Herstellung eines eigenen Stromanschlusses entbindet diese Vereinbarung schon nach ihrem Wortlaut nicht.

Ob die Verfügungsklägerin als an der vertraglichen Vereinbarung nicht beteiligte Dritte aus dieser Vereinbarung - nach den Grundsätzen des Vertrages zugunsten Dritter (§ 328 BGB) - überhaupt Ansprüche herleiten könnte, kann bei dieser Sachlage dahinstehen.

5. Ein Verfügungsanspruch steht der Verfügungsklägerin auch nicht entsprechend § 1004 Abs. 1 S. 2 BGB unter dem Gesichtspunkt des Rechts am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb zu.

Zwar ist § 1004 Abs. 1 S. 2 BGB - über seinen Wortlaut hinaus - auf alle absoluten Rechte entsprechend anzuwenden und damit auch auf das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb (vgl. Palandt - Bassenge, a.a.O., § 1004 BGB, Rn. 4, jurisPK-BGB - Ehlers, 6. Aufl. 2012, § 1004 BGB, Rn. 9). Durch den dem eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb von der Rechtsprechung gewährten Schutz soll das Unternehmen in seiner wirtschaftlichen Gesamtheit, d. h. in seinem Funktionieren, vor widerrechtlichen Eingriffen bewahrt bleiben. Deshalb bedarf es für eine sachgerechte Eingrenzung dieses Haftungstatbestandes eines unmittelbaren Eingriffs in dem Sinne, dass der Eingriff sich gegen den Betrieb als solchen richtet, mithin betriebsbezogen ist (vgl. BGH, Urteil v. 11.01.2005 - VI ZR 34/04, NJW-RR 2005, 663).

Dabei kann vorliegend dahinstehen, ob eine Unterbrechung der Strom- bzw. Wasserversorgung einen solchen betriebsbezogenen Eingriff in das Recht der Verfügungsklägerin am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb darstellt.

Die Verfügungsklägerin ist jedenfalls entsprechend § 1004 Abs. 2 BGB zur Duldung verpflichtet, da der Verfügungsbeklagte ihr gegenüber - wie dargelegt - zur weiteren Gewährleistung der Strom- und Wasserversorgung bezüglich der Gewerberäume über die Anschlussleitungen des Verfügungsbeklagten nicht verpflichtet ist.

6. Entgegen der Ansicht der Verfügungsklägerin ergibt sich ein Verfügungsanspruch auch nicht aus § 823 Abs. 1, Abs. 2 BGB i. V. m. § 240 StGB bzw. § 826 BGB im Hinblick auf eine von der Verfügungsklägerin geltend gemachte versuchte Nötigung bzw. vorsätzliche sittenwidrige Schädigung.

Dabei kann dahinstehen, inwiefern sich aus den genannten Normen, die bei Vorliegen ihrer tatbestandlichen Voraussetzungen grundsätzlich einen Schadensersatzanspruch gewähren, überhaupt der von der Verfügungsklägerin geltend gemachte Anspruch auf weitere Gewährleistung der Versorgung der von ihr angemieteten Räume mit Strom und Wasser ergeben kann.

Es kann überdies dahinstehen, ob - was zwischen den Parteien streitig ist - der Verfügungsbeklagte bereits während der Verhandlungen über den Abschluss eines neuen Mietvertrages die Unterbrechung der Strom- und Wasserversorgung für den Fall einer Nichteinigung angekündigt hat. Ein solches Vorgehen unterstellt, könnte sich allenfalls - wäre der Vertrag abgeschlossen worden - die Frage stellen, ob dieser wirksam und unanfechtbar zustande gekommen ist.

Von einem § 240 StGB bzw. § 826 BGB unterfallenden Verhalten durch die - für den Rechtsstreit allein noch relevante - künftige Einstellung der Versorgung mit Strom bzw. Wasser - könnte von vornherein allenfalls dann ausgegangen werden, wenn der Verfügungsbeklagte unter Ausnutzung seiner durch die Verfügungsmöglichkeit über die Versorgungsleitungen bestehenden starken Position auch weiterhin auf diese Weise einen Mietvertragsabschluss erreichen wollte. Unstreitig sind die

Verhandlungen über den Abschluss eines neuen Mietvertrages aber am 23.08.2013 abschließend gescheitert. Dass der Verfügungsbeklagte auch weiterhin - durch künftige Unterbrechung der Strom- bzw. Wasserversorgung - beabsichtigte, die Verfügungsklägerin zum Abschluss eines anderen Mietvertrages zu bewegen, macht auch die Verfügungsklägerin nicht geltend. Selbst ihr Vorbringen unterstellt, handelt es sich vielmehr um die Reaktion auf die endgültig gescheiterten Vertragsverhandlungen. Es ist dem Verfügungsbeklagten aber nicht verwehrt, die von ihm rechtlich nicht geschuldete Aufrechterhaltung der Versorgung der Gewerberäume über Anschlüsse des Verfügungsbeklagten selbst einzustellen, und zwar auch dann nicht, wenn es sich hierbei um die Reaktion auf das Nichtzustandekommen eines beabsichtigten Vertragsabschlusses handeln sollte.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO. Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Eine Zulassung der Revision kam gemäß § 542 Absatz 2 Satz 1 ZPO nicht in Betracht.