

# **Amtsgericht Kassel**

## **BESCHLUSS**

§ 24 Abs. 2, 4; 46 WEG

- 1. Der vorbeugende Anspruch auf Unterlassung einer Beschlussfassung ist nur gegen dieselben Personen zu richten, gegen die auch eine Klage auf Anfechtung der von der Eigentümerversammlung getroffenen Beschlüsse zu richten ist. Nach § 46 WEG sind dies die übrigen Eigentümer und nicht die Hausverwaltung.**
- 2. Davon zu unterscheiden ist der Fall, in dem einem angemäßen Hausverwalter die Durchführung einer einberufenen Eigentümerversammlung untersagt wird.**
- 3. Eine außerordentliche Eigentümerversammlung ist gerechtfertigt, wenn es um die Klärung der Frage geht, ob und wie eine streitige Forderung eines Dritten bedient werden soll.**

AG Kassel, Beschluss vom 25.11.2015; Az.: 803 C 4964/15

### **Tenor:**

Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung wird zurückgewiesen.

Der Antragsteller hat die Kosten des einstweiligen Verfügungsverfahrens zu tragen.

Der Streitwert wird auf 2.000,00 € festgesetzt.

### **Gründe:**

Der Antragsteller begehrt den Erlass einer einstweiligen Verfügung des Inhalts, der Antragsgegnerin (die Hausverwaltung) die Durchführung der außerordentlichen Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft in Kassel am 08.12.2015 gemäß der Einladung vom 19.11.2015 zu unterlassen, hilfsweise drei Beschlussanträge des Antragstellers in die Tagesordnung dieser Eigentümerversammlung aufzunehmen, nämlich über die Genehmigung der Hausgeldgesamt- und -einzelabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2013 nebst Zahlungsregelungen sowie über die Kosten der Durchführung der benannten außerordentlichen Eigentümerversammlung.

Zur Begründung seines Begehrens trägt der Antragsteller vor, es fehle an einem Anlass für die Durchführung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung. Der im Einladungsschreiben genannte Grund - Ausgleich eines

Liquiditätsengpässes in Höhe von 4.000,00 € - existiere nicht. Die gegen die Eigentümergemeinschaft angeblich gerichteten Ansprüche Dritter - eine Rechtsanwaltskanzlei - bestünden jedenfalls nicht gegen die Eigentümergemeinschaft. Das im Einladungsschreiben genannte Verlangen der anderen Hauseigentümer zur Einberufung einer Versammlung zur Beratung und Beschlussfassung über die Neuvergabe der Dienstleistungen Hausmeister, Hausreinigung, Gartenpflege und Winterdienst habe er nicht erhalten. Die Hilfsanträge rechtfertigt er daraus, dass aus den Hausgeldabrechnungen Forderungen der Eigentümergemeinschaft in Höhe von insgesamt 1.316,44 € resultierten, deren unmittelbare Zuführung den Liquiditätsengpass beseitigen würden.

Das Begehren richtet sich im Hauptantrag gegen die falsche Antragsgegnerin. In Anspruch genommen ist die Hausverwaltung. Die richtigen Antragsgegner sind jedoch die übrigen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft.

Dies resultiert zum einen daraus, dass der Antragsteller im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes einen vorbeugenden Unterlassungsanspruch geltend macht, damit ein seiner Ansicht nach rechtswidriger Beschluss über den Ausgleich eines Liquiditätsengpässes vermieden wird. Denn die Konsequenz der Ausführungen zur Begründung seines Begehrens zielt darauf, dass ein solcher Liquiditätsengpass deswegen nicht bestehe, weil irrtümlich angenommen werde, dass Ansprüche Dritter (hier einer Rechtsanwaltskanzlei) zu befriedigen seien, obwohl für diese Ansprüche die Eigentümergemeinschaft nicht hafte. Unabhängig davon, ob diese Ansicht des Antragstellers zutrifft oder nicht, kann sich der vorbeugende Anspruch auf Unterlassung einer Beschlussfassung nur gegen dieselben Personen zu richten, gegen die auch eine Klage auf Anfechtung der von der Eigentümerversammlung getroffenen Beschlüsse zu richten ist. Nach § 46 WEG sind dies die übrigen Eigentümer und nicht die Hausverwaltung (vgl. Jennißen/Suilmann, § 46 WEG Rdnr. 183). Davon zu unterscheiden ist der Fall, in dem einem angemaßten Hausverwalter die Durchführung einer einberufenen Eigentümerversammlung untersagt wird (dazu AG Wangen, ZWE 2008, 146 und AG Hamburg, ZMR 2010, 477). In einer solchen Konstellation geht es in der Tat darum, einer unbefugten Person zu untersagen, den Anschein einer ordnungsgemäßen Verwaltung und Verwaltertätigkeit zu erwecken. Hier handelt es sich aber bei der Antragsgegnerin nach dem Vorbringen des Antragstellers nicht um eine tatsächlich nicht als solche bestellte Verwalterin, sondern erkennbar um die ordnungsgemäß tätige Verwalterin.

Darüber hinaus hat der Antragsteller nicht dargetan und glaubhaft gemacht, dass die Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung mit dem Thema des eventuellen Ausgleichs eines Liquiditätsengpässes gemäß dem Einladungsschreiben vom 19.11.2015 den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung widerspräche. Unabhängig davon, ob die Auffassung des Antragstellers zur Frage, wer die Forderung der Rechtsanwaltskanzlei zu begleichen habe, die Eigentümergemeinschaft oder andere Personen, ist es jedenfalls sachgerecht, bei Meinungsverschiedenheiten hierzu eine Entscheidung der Wohnungseigentümer herbeizuführen, wie mit der Problematik umgegangen werden soll. Nachdem der von der Antragsgegnerin mit Schreiben vom 21.10.2015 beabsichtigte Umlaufbeschluss hierzu nicht zustande gekommen war, die zu Grunde liegende Honorarrechnung der Rechtsanwaltskanzlei jedoch zur Zahlung ansteht, ist auch

die Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung hierzu geboten, da ein Abwarten bis zur folgenden ordentlichen Eigentümerversammlung das Risiko in sich trägt, dass zwischenzeitlich weitere kostenauslösenden Maßnahmen gegen die Wohnungseigentümergeinschaft ergriffen werden können, sollte diese tatsächlich Anspruchsgegnerin der Honorarforderung sein.

Soweit sich der Antragsteller dagegen wehrt, dass ein weiterer Tagesordnungspunkt auf Verlangen anderer Hauseigentümer behandelt werden soll, ist der Antrag ebenfalls unbegründet. Das Gericht kann an dieser Stelle offen lassen, ob die Antragsgegnerin insoweit die richtige Anspruchsgegnerin des Antragstellers ist oder nicht, da insoweit nicht nur Fragen eines vorbeugenden Unterlassungsanspruch aus in Bezug auf eine Beschlussfassung in Rede stehen, sondern auch die Gestaltung einer Eigentümerversammlung durch die Tagesordnung. Denn das Begehren ist auch aus anderen Gründen nicht gerechtfertigt. Immer dann, wenn ein Viertel der Wohnungseigentümer die Einberufung einer Versammlung begehrt, so hat die Hausverwaltung dem zu entsprechen, § 24 Abs. 2, 2. Var. WEG. Solches ist dem vom Antragsteller präsentierten Einladungsschreiben vom 19.11.2015 zu entnehmen. Zwar hat der Antragsteller vorgebracht, er kenne ein solches schriftliches Begehren nicht. Darauf kommt es aber nicht an, weil es nicht an ihn, sondern an die Hausverwaltung zu richten ist. Darüber hinaus besteht in Ansehen der Jahreszeit auch ein dringendes Bedürfnis, eine Regelung zu treffen. Jedenfalls die Frage des Winterdienstes muss spätestens jetzt zu Beginn der entsprechenden Jahreszeit geklärt sein. Vor diesem Hintergrund ist es nicht ermessensfehlerhaft, insoweit auch ohne ein schriftliches Begehren der erforderlichen Anzahl von Wohnungseigentümern eine außerordentliche Versammlung durchzuführen.

Das Hilfsbegehren des Antragstellers richtet sich zwar gegen die richtige Antragsgegnerin, ist jedoch ebenfalls unbegründet.

Zum einen käme eine gerichtliche Entscheidung zu spät, weil die Einberufungsfrist gemäß § 24 Abs. 4 S. 2 WEG von zwei Wochen nicht mehr eingehalten werden kann. Ein Fall besonderer Dringlichkeit, der eine Abkürzung der Einberufungsfrist rechtfertigen würde, ist vom Antragsteller weder dargetan noch glaubhaft gemacht. Typischerweise ist die Beschlussfassung über die Hausgeldabrechnungen eines Wirtschaftsjahres Gegenstand der jeweiligen ordentlichen Eigentümerversammlung. Selbst dann, wenn aus der entsprechenden Beschlussfassung eine Nachzahlungspflicht von Wohnungseigentümern resultieren sollte, die dazu geeignet wäre, einen Liquiditätsengpass rechnerisch abzumildern oder gar zu beseitigen, ist eine Jahresabrechnung zu komplex, um in einer Art Eilverfahren beschlossen zu werden. So kann auch nicht unterstellt werden, dass in jedem Fall die zur Beschlussfassung vorgelegte Abrechnung auch so beschlossen wird, da die Beratung hierüber potentiell auch andere Ergebnisse zeitigen kann. Darüber hinaus spricht das Verbot der Vorwegnahme der Hauptsache durch eine Entscheidung im einstweiligen Verfügungsverfahren ebenfalls dagegen, die vom Antragsteller begehrten Tagesordnungspunkte aufzunehmen. Dies gilt insbesondere für das Begehren, eine Kostenregelung für die außerordentliche Eigentümerversammlung zu treffen. Letzteres ist von nachgeordneter Bedeutung. Schließlich hat der Antragsteller nicht dargetan, dass sich im Falle einer Beschlussfassung in seinem Sinne rechnerisch der Liquiditätsengpass beseitigen ließe. Nach den vorgelegten Unterlagen steht einem aktuellen Kontostand des

Hausgeldkontos in Höhe von 3.393,77 € eine Forderung in Höhe von 5.116,74 € gegenüber, so dass eine Nachzahlungspflicht - wie vom Antragsteller beleglos behauptet - in Höhe von 1.316,44 € nicht zu einer hinreichenden Kontodeckung führen würde, um die Forderung bedienen zu können.

Die Entscheidung über die Kosten beruht auf § 91 ZPO.

Die Entscheidung über den Streitwert beruht auf § 49a Abs. 1 GKG. Maßgeblich ist in erster Linie das Begehren, eine Beschlussfassung über eine Umlage in Höhe von 4000,00 € zur Beseitigung des Liquiditätsengpasses zu verhindern. Dann besteht das Interesse des Antragstellers. Hiervon war ein Abschlag in Höhe von 50 % vorzunehmen.