



**Amtsgericht  
Hannover**  
**Im Namen des Volkes**  
**Urteil**

483 C 5116/24

**In der Wohnungseigentumssache**

Müller, Frank, Kläger, ...

- Kläger -

**Prozessbevollmächtigter:**

Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Str. 89, 46236 Bottrop  
Geschäftszeichen: 292/23

**gegen**

WEG ... Hannover

- Beklagte -

vertreten durch den Hausverwalter Herrn ... Hannover

**wegen** Beschlussanfechtung und Beschlussersetzung

hat das Amtsgericht Hannover – Abt. 483 –  
im schriftlichen Verfahren  
durch den Richter am Amtsgericht Dr. Löffler

für Recht erkannt:

1. Der ablehnende Beschluss zu TOP 15 der Teileigentümerversammlung vom 07.05.2024 des Garagenhofes ( ) in 30449 Hannover wird für ungültig erklärt.
2. Es wird festgestellt, dass beschlossen ist, den gewählten Hausverwalter abuberufen und den Verwaltervertrag mit einer Frist von sechs Monaten zu kündigen, hilfsweise mit einer kürzeren Frist, ferner die Gemeinschaft zu verpflichten, einen neuen zertifizierten Verwalter unter Einholung von drei Vergleichsangeboten zum neuen Verwalter auf einer Eigentümerversammlung zu bestellen, wobei zwei Eigentümer dazu von der Eigentümergemeinschaft bestimmt werden, den Verwaltervertrag stellvertretend für die übrigen Miteigentümer zu unterzeichnen.
3. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagten bleibt nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht der Kläger vor Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

### Tatbestand:

Der Kläger ist Mitglied der beklagten Teileigentümergeinschaft, die aus insgesamt 26 Garagen besteht.

Seit dem 01.08.2018 wird die Gemeinschaft von Herrn verwaltet, und zwar noch bis 2027. Herr Top verfügt nicht über eine Zertifizierung gem. § 26 a WEG.

Der Kläger sprach den Verwalter mehrfach auf die Zertifizierung an, nach Vortrag der Beklagten erstmals am 04.01.2024. Er beantragte für die Versammlung, zu der die Hausverwaltung mit Schreiben vom 13.04.2024 einlud (Bl. 5 d. A.), die Wahl eines zertifizierten Verwalters.

Ausweislich des Protokolls wurde hierzu folgender ablehnender Beschluss gefasst:

TOP 15      TOP NEU: Verwalterwahl  
ET

Aufgrund der Größe der Sondereigentumsrechte und im Sinne einer ordnungsgemäßen Verwaltung wird die Wahl eines zertifizierten Verwalters

nach § 26 a WEG beantragt. Sofern die Treuhänder Garagenverwaltung die geforderten Voraussetzungen nicht erfüllt, ist der Verwaltung fristgerecht, spätestens zum 31.12.24 zu kündigen und die Bestellung zu beenden.

Beschluss: Der Antrag wird mehrheitlich abgelehnt (11 x nein – 1 x ja).

Gegen diesen Beschluss wendet sich der Kläger und begehrt im Wege der Beschlussersetzung die Abberufung. Er beruft sich auf § 19 Abs. 2 Nr. 6 und § 26 a WEG und den sich daraus ergebenden Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters.

Wegen der Einzelheiten wird auf den gesamten klägerischen Vortrag verwiesen.

Der Kläger beantragt,

wie erkannt.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie macht geltend, es läge keine Wohnungseigentümergeinschaft, sondern eine Garagengemeinschaft als Teileigentümergeinschaft vor, so dass die Regeln des Wohnungseigentumsrechts nicht passen würden. Sie vermutet, die Klage des Klägers hätte andere Gründe. Auch sei der Kläger wegen seiner Anfrage auf Zertifizierung nicht ergebnislos getröstet worden. Die Zertifizierung würde Kosten zeitigen von ca. 1.500,00 €. Die Beklagte beruft sich auf Schikane bzw. einen Verstoß gegen Treu und Glauben. Die übrigen Mitglieder der Gemeinschaft würden gegenüber Herrn Treuhänder als nicht zertifizierten Verwalter aufgrund der bisherigen Zusammenarbeit Vertrauen entgegenbringen, so dass die Zertifizierung nicht erforderlich sei. Schließlich verweist sie auf den Rechtsstreit Amtsgericht Hannover, 481 C 387/24. Insgesamt zeige sich, dass der amtierende Hausverwalter seine Pflichten ordnungsgemäß erfülle.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den gesamten Beklagtenvortrag verwiesen.

Im Übrigen wird auf den gesamten Akteninhalt Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe:

Die gem. §§ 43, 44 und 45 WEG zulässige Beschlussanfechtungs- und Beschlussersetzungsklage ist begründet.

I.

Denn der ablehnende Beschluss zu TOP 15 der Teileigentümerversammlung vom 07.05.2024 widerspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung gem. § 18 Abs. 2 WEG.

Zwar haben die Eigentümer im Rahmen möglicher Beschlussfassungen ein weites Entschließungsermessen. Dieses Ermessen kann jedoch auf null reduziert sein. Dies ist gegeben, wenn ein Anspruch auf eine begehrte Maßnahme besteht. Ein solcher Anspruch ergibt sich hier aus § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG mit der Folge, dass nicht nur der ablehnende Beschluss rechtswidrig ist, sondern auch die Beschlussersetzungsklage begründet ist.

Unstreitig ist der amtierende Hausverwalter Herr T nicht im Sinne von § 26 a WEG zertifiziert. Die Beklagte irrt, soweit sie rechtlich der Auffassung ist, für die vorliegende Teileigentümergeinschaft gelte diese Norm nicht. Vielmehr ergibt sich aus § 1 Abs. 6 WEG, dass für das Teileigentum die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend gelten.

Aus § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG ergibt sich nicht nur ein Anspruch auf Bestellung eines Verwalters als Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung gem. § 18 Abs. 2 WEG, sondern auch, dass nach Maßgabe des § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG der Hausverwalter im Sinne von § 26 a WEG zertifiziert sein muss. Der Kläger hat seinen Anspruch schlüssig dargelegt, dagegen können die Einwendungen hiergegen keinen Erfolg haben.

Der Kläger hat ersichtlich ordnungsgemäß einen Antrag auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters gemäß seinem rechtlichen Anspruch für die Versammlung am 07.05.2024 gestellt. Dieser Beschlussantrag wurde mehrheitlich abgelehnt. Dabei kann dahinstehen, ob der Kläger im Hinblick auf die Zertifizierung getröstet wurde. Denn nach dem Beklagtenvortrag sprach er den Hausverwalter jedenfalls erstmals im Januar 2024 darauf an. Insoweit verweist der Kläger weiterhin zutreffend darauf, dass nur bis Ende Juni 2024 das Verwalteramt ohne Zertifizierung ausgeübt werden kann. Zwar können die Eigentümer auch einen nicht zertifizierten Verwalter bestellen, ein solcher Beschluss ist jedoch anfechtbar. Das Gleiche gilt, wenn ein Eigentümer das Begehren geltend macht auf einen zertifizierten Verwalter und ein solches Begehren durch Beschluss abgelehnt wird.

Inwiefern der Verwalter in der Vergangenheit sein Verwalteramt ordnungsgemäß erfüllt hat, spielt für den Anspruch eines zertifizierten Verwalters keine Rolle. Insofern sind die Ausführungen im Beklagtenvorbringen insoweit ohne rechtliche Relevanz.

Soweit die Beklagte andere Gründe für das Begehren des Klägers geltend macht, ist dieses Vorbringen ohne die erforderliche Substanz und damit rechtlich unerheblich. Das Gleiche gilt hinsichtlich des Vorbringens der Schikane und eines Verstoßes gegen Treu und Glauben. Solche Verstöße ergeben sich nicht daraus, dass der Kläger die ihm zustehenden rechtlichen Ansprüche geltend macht.

Schließlich war auch der Hinweis der Beklagten auf den Rechtsstreits Amtsgericht Hannover, 481 C 387/21, rechtlich irrelevant.

II.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 und 711 ZPO.

#### **Rechtsbehelfsbelehrung**

Diese Entscheidung kann mit der Berufung angefochten werden. Sie ist einzulegen innerhalb einer Notfrist von einem Monat bei dem Landgericht Lüneburg, Am Markt 7, 21335 Lüneburg.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der in vollständiger Form abgefassten Entscheidung. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Beschwerdegegenstand 600,00 € übersteigt oder das Gericht die Berufung in diesem Urteil zugelassen hat. Zur Einlegung der Berufung ist berechtigt, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist. Die Berufung wird durch Einreichung einer Berufungsschrift eingelegt. Die Berufung kann nur durch einen Rechtsanwalt eingelegt werden.

**Dr. Löffler**  
Richter am Amtsgericht