

4 C 194/25



Vert.:	Frist tot.	KR/ KA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN		Konv. ten.
SB	25. MRZ. 2026		Sten- dr.
Rück- spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zer- lung
rdA			Staf- berch.

Amtsgericht Wesel

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Verfahren

betreffend die

Wohnungseigentümergeinschaft [unreadable]

an dem beteiligt sind:

Frau [unreadable]

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Herr Rechtsanwalt Frank Dohrmann,
Essener Straße 89, 46236 Bottrop,

gegen

die Wohnungseigentümergeinschaft [unreadable]

Beklagte,

vertreten durch den Verwalter:

Hausverwaltung und Gartenpflege [unreadable]

hat das Amtsgericht Wesel
auf die mündliche Verhandlung vom 09.03.2026
durch den Richter Karrer

für Recht erkannt:

Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 04.12.2025 zum TOP 3 (Neuwahl des Verwalters) wird für unwirksam erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits hat die Beklagte zu tragen.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Die Klägerin wendet sich mit der am 19.12.2025 bei Gericht eingegangenen Anfechtungsklage gegen einen Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung der Beklagten vom 04.12.2025 zu Tagesordnungspunkt (TOP) 3 betreffend die Wahl eines Hausverwalters.

Die Beklagte ist eine Wohnungseigentümergeinschaft, bestehend aus insgesamt 44 Sondereigentumseinheiten. Gegenstand des angefochtenen Beschlusses ist die Bestellung einer neuen Hausverwaltung für den Zeitraum vom 01.01.2026 bis zum 31.12.2028 sowie der Abschluss eines entsprechenden Verwaltervertrages. Anlass der Neuwahl war die Niederlegung des Amtes durch die bisherige Hausverwaltung zum 31.12.2025. Wegen der weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung wird auf das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 04.12.2025 (Bl. 5 ff. d. A.) Bezug genommen. Im Rahmen der Eigentümerversammlung wurde die Hausverwaltung H. [Name] zur neuen Verwalterin der Gemeinschaft ab dem 01.01.2026 bestellt. Zugleich wurde eine monatliche Grundvergütung in Höhe von 20,83 EUR pro Einheit beschlossen. Die bestellte Hausverwaltung H. [Name], verfügt über keine Zertifizierung im Sinne des § 26a WEG.

Die Klägerin ist der Auffassung, die Bestellung der Hausverwaltung verstoße gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung. Mangels Zertifizierung der bestellten Verwaltung widerspreche der Beschluss den Anforderungen des § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG und sei daher für ungültig zu erklären.

Die Klägerin beantragt,

die Beschlüsse zu TOP 3 (Wahl eines Hausverwalters) für ungültig zu

erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte trägt vor, für die Bestellung der Hausverwaltung H. ... habe sich eine deutliche Mehrheit der Wohnungseigentümer ausgesprochen. Zudem sei sämtlichen Eigentümern bekannt gewesen, dass die Hausverwaltung nicht über eine Zertifizierung verfüge. Gleichwohl hätten die meisten Wohnungseigentümer schriftlich bestätigt, dass sie auf das Erfordernis einer Zertifizierung ausdrücklich verzichteten.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist begründet.

I.

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 04.12.2025 zu TOP 3 über die Bestellung der Hausverwaltung H. ... ist für ungültig zu erklären, da er gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung verstößt (§ 44 Abs. 1 S. 1 WEG).

1.

Nach § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG gehört zur ordnungsgemäßen Verwaltung insbesondere die Bestellung eines zertifizierten Verwalters im Sinne des § 26a WEG.

Bei den in § 19 Abs. 2 WEG aufgeführten Maßnahmen handelt es sich um gesetzlich typisierte Ausprägungen ordnungsgemäßer Verwaltung, auf deren Umsetzung grundsätzlich jeder einzelne Wohnungseigentümer einen Anspruch hat. Dies gilt auch für die Bestellung eines zertifizierten Verwalters. Ein hiervon abweichender Beschluss ist nur zulässig, soweit die im Gesetz vorgesehenen Ausnahmetatbestände eingreifen.

Vorliegend steht zwischen den Parteien außer Streit, dass die bestellte Hausverwaltung H. ... über eine Zertifizierung im Sinne des § 26a WEG nicht verfügt. Die Bestellung eines nicht zertifizierten Verwalters stellt daher grundsätzlich eine Maßnahme dar, die den Anforderungen ordnungsgemäßer Verwaltung nicht entspricht.

2.

Die Beklagte kann sich auch nicht mit Erfolg auf die in § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG normierte Ausnahmeregelung berufen.

Nach dieser Regelung kann ausnahmsweise von der Bestellung eines zertifizierten Verwalters abgesehen werden, wenn weniger als neun Sondereigentumsrechte bestehen, ein Wohnungseigentümer zum Verwalter bestellt wird und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangt.

Bei dieser Vorschrift handelt es sich um eine eng auszulegende Ausnahmebestimmung, die typischerweise Konstellationen kleiner Wohnungseigentümergeinschaften mit Eigenverwaltung erfassen soll, in denen der Verwaltungsaufwand regelmäßig überschaubar ist. Die genannten Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen. Das Fehlen auch nur einer der Voraussetzungen führt dazu, dass die Ausnahmegesetzvorschrift nicht eingreift.

Unter Zugrundelegung dieser Maßstäbe liegt ein solcher Ausnahmefall hier ersichtlich nicht vor. Zwar ist unstrittig, dass weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangt hat. Jedoch fehlen die beiden weiteren Voraussetzungen der Norm. Zum einen umfasst die Wohnungseigentümergeinschaft der Beklagten insgesamt 44 Sondereigentumseinheiten und überschreitet damit deutlich die gesetzlich vorgesehene Schwelle von neun Einheiten. Zum anderen ist nicht ein Wohnungseigentümer selbst zum Verwalter bestellt worden, sondern eine externe gewerbliche Hausverwaltung. Bereits aus diesen Gründen scheidet die Anwendung der Ausnahmegesetzvorschrift aus.

3.

Ohne rechtliche Bedeutung ist demgegenüber der Einwand der Beklagten, die Bestellung der Hausverwaltung sei mit deutlicher Mehrheit erfolgt und die Wohnungseigentümer hätten bewusst auf das Erfordernis einer Zertifizierung verzichtet.

Denn der Anspruch jedes einzelnen Wohnungseigentümers auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters folgt unmittelbar aus § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG und besteht unabhängig von Mehrheitsentscheidungen der Gemeinschaft, solange die gesetzlichen Ausnahmenvoraussetzungen nicht erfüllt sind.

Die fehlende Zertifizierung der bestellten Verwaltung führt daher dazu, dass der angefochtene Beschluss nicht den Anforderungen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht (vgl. hierzu etwa *Rüscher* in: Münchener Kommentar zum BGB, 10. Aufl. 2026, § 19 WEG Rn. 64).

II.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 ZPO.

III.

Der Streitwert wird auf 5.624,10 EUR festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 1.000,00 EUR übersteigt oder
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Düsseldorf, Werdener Straße 1, 40227 Düsseldorf, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber Landgericht Düsseldorf zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Düsseldorf durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Wesel statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 300,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Wesel, Herzogenring 33, 46483 Wesel, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr:

Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Auf die Pflicht zur elektronischen Einreichung durch professionelle Einreicher/innen ab dem 01.01.2022 durch das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten vom 10. Oktober 2013, das Gesetz zur Einführung der elektronischen Akte in der Justiz und zur weiteren Förderung des elektronischen Rechtsverkehrs vom 5. Juli 2017 und das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 05.10.2021 wird hingewiesen.

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de.

Karrer