

514 C 8/23



Vert.:	Frist not.		KR/ K/A	Mdt.:
RA	<b>EINGEGANGEN</b>			Kam- mer:
SB	19. JULI 2024			Rück- spr.
Rück- spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt			Zan- lung
zdA				Stel- lung:

## Amtsgericht Dortmund

### Hinweisbeschluss

In dem Rechtsstreit

L gegen WEG in

Die Parteien werden im Hinblick auf die - unstrittig - fehlende Zertifizierung der Verwaltung auf folgendes hingewiesen:

Es besteht ein Anspruch darauf, dass ein zertifizierter Verwalter bestellt wird, § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG. Etwas anderes gilt ausnahmsweise, wenn kumulativ drei Bedingungen erfüllt sind:

- Anzahl der Sondereigentumsrechte: Es gibt nur acht oder weniger Sondereigentumsrechte.
- Es gibt einen Wohnungseigentümer-Verwalter: Einer der Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsanlage ist zum Verwalter bestellt. Ist der Verwalter kein Wohnungseigentümer, ist diese Anforderung nicht erfüllt.
- Anzahl der Verlangenden: Weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer (§ 25 Abs. 2 WEG) verlangen die Bestellung eines zertifizierten Verwalters. Diese Voraussetzung soll sicherstellen, dass der als Verwalter tätige Wohnungseigentümer über hinreichenden Rückhalt in der Gemeinschaft verfügt (BeckOK WEG/Elzer, 57. Ed. 15.7.2024, WEG § 19 Rn. 175).

Vorliegend sind nicht alle drei Voraussetzungen kumulativ erfüllt, da der Verwalter nicht selbst Eigentümer innerhalb der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft ist.

§ 48 Abs. 4 Satz 2 WEG bestimmt, dass die Person, die am 1. Dezember 2020 Verwalter einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer war, gegenüber den Wohnungseigentümern dieser Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bis zum 1. Juni 2024 als zertifizierter Verwalter gilt. Demnach galt der Verwalter bis zum 01.06.2024 als zertifizierter Verwalter. Da die Verwalterbestellung aber bis zum

31.12.2024 vorgenommen wurde, entsprach dieser Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da der Verwalter über den Zeitpunkt hinaus bestellt wurde, zu welchem er noch als zertifizierter Verwalter galt.

Die Abberufung des Verwalters im Zeitpunkt der Eigentümerversammlung kann allerdings nicht mit der fehlenden Zertifizierung begründet werden, da im Zeitpunkt der Eigentümerversammlung die Fiktion noch galt.

Die Klägerin dürfte sich auf die fehlende Zertifizierung auch berufen dürfen, da innerhalb der Klagebegründungsfrist die "fehlende Geeignetheit" der Verwaltung gerügt wurde. Dies dürfte als "Andeutung" ausreichen.

Zu diesem rechtlichen Hinweis besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen 2 Wochen. Innerhalb dieser Frist wird zudem um Stellungnahme gebeten, ob einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren zugestimmt wird.

Dortmund, 19.09.2024  
Amtsgericht

Pöpel  
Richter am Amtsgericht

Dortmund, 19.09.2024

**Öffentliche Sitzung  
des Amtsgerichts**

Geschäfts-Nr.:  
514 C 8/23

**Gegenwärtig:**

Richter am Amtsgericht Pöpel  
als Richter  
- Ohne Protokollführer § 159 ZPO -

In dem Rechtsstreit  
Lange ./ WEG Menglinghauser Str. 93

erschieden bei Aufruf

1. für die Klägerin niemand
2. für die Beklagte niemand

Es wurde anliegender Beschluss verkündet.

Pöpel

## Postfach

Postfach

- Posteingang** 9
- Entwürfe** 1
- Postausgang**
- Gesendet**
- Papierkorb**

Postfach Online

...

## Sichten

Smartcard lesen



BUNDESRECHTSANWALTSKAMMER

## eEB Abgabe

an Amtsg... Eingang Intermediär: 20.09.2024 | 08:51  
 von Dohr... Gesendet: 20.09.2024 | 08:51

- Ein elektronisch... xjustiz\_nachricht.xml
- Die Signatur(en) ist/sind gültig.
- Die Übermittlung der Nachricht war erfolgreich
- [Ursprungsnachricht öffnen](#)

### In Sachen

514 C 8/23

bin ich zur Entgegennahme legitimiert und habe heute als elektronische(s) Dokument(e) erhalten:

Nr.	Typ	Datum	Daten	Beze...
1	Schrei...	19.09....	Schrei...	Schrei... vom 19.09....
2	Anlage	19.09....	Hinwe...	Hinwe...
3	Andere / Sonsti...	19.09....	Besch... 50d8-40a7-8417-cf18d...	Besch... vom 19.09....
4	Andere / Sonsti...	16.09....	Verku...	Verkü...
5	Andere / Sonsti...	19.09....	Verku...	Signat...
6	Andere / Sonsti...	19.09....	Besch... 50d8-40a7-8417-cf18d...	Signat... vom 19.09....

### Zustellungsdatum

20.09.2024

### Zustellungsempfänger oder Zustellungsempfängerin

Unterzeichner/in: Dohrmann, Frank ...  
 Geschäftszeichen: 336/23 (K)  
 Zustellungsempfänger/in: Frank Dohrmann

- Drucken
- Exportieren
- Verschieben
- Markieren als ...
- Etiketten
- in mein Adressbuch speichern
- Nachrichtenjournal
- In den Papierkorb
- Prüfprotokoll anzeigen

