

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

WEG §§ 9b Abs. 1, 12, 18 Abs. 1, 19 Abs. 1, 25 Abs. 1; BGB §§ 130 Abs. 1, 182 Abs. 1

Zustimmung zur Veräußerung; Erfordernis der „Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer“; Erfordernis der Erklärung der Zustimmung im Außenverhältnis nach Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer

I. Sachverhalt

Es soll eine Wohnungseigentumseinheit veräußert werden. In der vor dem Jahr 2020 errichteten Teilungserklärung ist als Veräußerungsbeschränkung Folgendes geregelt:

„Jeder Eigentümer bedarf zur Veräußerung seines Wohnungseigentums oder eines Teiles seines Wohnungseigentums der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer. [...]“

II. Fragen

1. Kann die Zustimmung durch jeweils individuelle Erklärungen der Wohnungseigentümer (in grundbuchtauglicher Form) erteilt werden oder muss (etwa vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des BGH, Urt. v. 22.3.2024 – V ZR 141/23) die Wohnungseigentümergemeinschaft hierüber Beschluss fassen?

2. Kann die Wohnungseigentümergemeinschaft die Erteilung der Zustimmung auch mit der Mehrheit der Wohnungseigentümer beschließen, wenn von einzelnen Wohnungseigentümern keine Zustimmung erlangt werden kann?

III. Zur Rechtslage

1. Vorbemerkung zur Auslegung von Bestimmungen in einer Teilungserklärung

Die aufgeworfene Rechtsfrage betrifft die Auslegung einer bereits beurkundeten Teilungserklärung. Bei der **Auslegung von Teilungserklärungen** kommt es üblicherweise **nicht** auf den **Willen der Verfasser** an, sondern allein auf den **Wortlaut** und **Sinn der betreffenden Regelung**, wie er sich für einen **unbefangenen Leser** als nächstliegende Bedeutung des Eingetrag-

nen oder in Bezug Genommenen ergibt (BGHZ 88, 302, 306; BayObLG DNotZ 1989, 426; BayObLGZ 1983, 73, 78 f. m. w. N.).

Nach der jüngsten Rspr. des BGH kann sich der derart ermittelte Inhalt einer Bestimmung in einer bereits beurkundeten Teilungserklärung im Laufe der Zeit wandeln, nämlich u. a. dann, wenn in der Teilungserklärung verwendete Begriffe durch gesetzliche Reformen einen Bedeutungswandel erfahren (BGH NJW 2023, 3654 Rn. 15; NJW 2024, 2173 Rn. 17). Insbesondere berücksichtigt der BGH die durch das WEMoG (BGBl. I 2020, S. 2187) im Recht der WEG herbeigeführten Strukturveränderungen bei der Auslegung einer Vereinbarung in der Teilungserklärung betreffend eine Veräußerungsbeschränkung i. S. v. § 12 WEG (BGH NJW 2023, 3654; NJW 2024, 2173).

2. Grundsätzliches zur Zustimmung nach § 12 WEG

Gemäß § 12 Abs. 1 WEG kann als Inhalt des Sondereigentums vereinbart werden, dass die Veräußerung eines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf. Die Eintragung einer solchen Verfügungsbeschränkung im Grundbuch löst den „Suspensiveffekt“ des § 12 Abs. 3 WEG aus, wonach bis zur Erteilung der Zustimmung sowohl das schuldrechtliche als auch das dingliche Rechtsgeschäft über die Veräußerung eines Wohnungseigentums schwebend unwirksam sind (Staudinger/Wobst, 2023, § 12 WEG Rn. 30, 49; Hügel, ZMR 2023, 517).

Eine nach § 12 Abs. 1 WEG erforderliche **Zustimmung** ist eine **empfangsbedürftige Willenserklärung** i. S. d. § 130 Abs. 1 BGB, die durch Erklärung **gegenüber dem Veräußerer oder Erwerber** wirksam wird, § 182 Abs. 1 BGB (BGH NZM 2019, 542 Rn. 9 m. w. N.; BayObLG MittBayNot 1986, 180; BeckOGK-WEG/Skauradszun, Std.: 1.3.2025, § 12 Rn. 14; Bärman/Suilmann, WEG, 15. Aufl. 2023, § 12 Rn. 39; Hügel/Elzer, WEG, 4. Aufl. 2025, § 12 Rn. 42; Hügel, ZMR 2023, 517). Steht das Zustimmungsgeschäft nicht nur einer einzelnen natürlichen Person, sondern einem Verband wie der vom Gesetzgeber in § 9a Abs. 1 S. 1 WEG nunmehr ausdrücklich mit Rechtsfähigkeit ausgestatteten und als „Dritte“ i. S. v. § 12 Abs. 1 WEG in Betracht kommenden (vgl. dazu BGH MittBayNot 2024, 31 Rn. 10; Hügel/Elzer, § 12

Rn. 37a; Hügel, ZMR 2023, 517, 518; Hogenschurz, ZWE 2021, 271, 272; Forschner, ZWE 2022, 193, 199) Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (im Folgenden: „GdWE“) zu, so ist zwischen **zwei Handlungsebenen** – nämlich der **internen Willensbildung und Entscheidungsfindung** einerseits und der **Umsetzung** der so getroffenen **Entscheidung im Außenverhältnis** andererseits – zu unterscheiden (so auch Hügel, ZMR 2023, 517, 519).

3. Auslegung der vorliegenden Bestimmung im Hinblick auf die zustimmungsberechtigte(n) Person(en)

Ist, wie im vorliegenden Fall, die Veräußerung des Wohnungseigentums von der „**Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer**“ abhängig, so war bereits unter Geltung der **Rechtslage vor Inkrafttreten des WEMoG** umstritten, wer Zustimmungsberechtigter i. S. d. § 12 Abs. 1 WEG ist. Teilweise wurde vertreten, dass **alle übrigen Wohnungseigentümer individuell zustimmen** müssten (Riecke/Schmid/Schneider, WEG, 5. Aufl. 2019, § 12 Rn. 77; Staudinger/Kreuzer, 2018, § 12 WEG Rn. 34; Hügel, MittBayNot 2016, 109, 112). Nach anderer Ansicht sollte ein **Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer** ausreichen (Bärmann/Suilmann, WEG, 14. Aufl. 2018, § 12 Rn. 23; Weitnauer/Lüke, WEG, 9. Aufl. 2005, § 12 Rn. 5), wobei unklar war, ob ein solcher Beschluss anschließend noch durch Erklärung gegenüber dem Veräußerer oder Erwerber im Außenverhältnis umgesetzt werden musste oder ob diesem unmittelbare Außenwirkung zukommen sollte (dazu unter Ziff. 4 lit. a).

Nach Inkrafttreten des WEMoG setzte sich dieser Streit zunächst fort (s. die Nachweise bei BGH NJW 2024, 2173 Rn. 10 f.). Unter Geltung der neuen Rechtslage hat der BGH inzwischen jedoch klargestellt, dass ein vor dem 1.12.2020 vereinbarter Zustimmungsvorbehalt, der – wie im vorliegenden Fall – die „**Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer**“ erfordert, nach Maßgabe des § 47 WEG regelmäßig dahingehend auszulegen sei, dass die Erteilung der Zustimmung eine **Aufgabe der GdWE** ist, über deren Art und Weise der Erledigung die GdWE mit der **Mehrheit** der abgegebenen Stimmen beschließen kann (BGH NJW 2024, 2173, 2174; ebenso Bärmann/Suilmann, WEG, 15. Aufl. 2023, § 12 Rn. 24; BeckOGK-WEG/Skauradszun, § 12 Rn. 17; BeckOK-WEG/Hogenschurz, Std.: 2.4.2025, § 12 Rn. 29, 72; Grüneberg/Wicke, BGB,

84. Aufl. 2025, § 12 WEG Rn. 6; Greiner, IMR 2023, 388; Rüscher, ZfIR 2024, 76, 77; Brückner, DNotZ 2025, 11, 13 f.; unter Vorbehalt Staudinger/Wobst, § 12 WEG Rn. 37.1; a. A. noch Weber, in: Kölner Formularbuch Wohnungseigentumsrecht, 2. Aufl. 2023, Kap. 5 Rn. 249; ebenso für den Fall, dass die Zustimmung der „**Mehrheit der Wohnungseigentümer**“ erforderlich ist, jüngst KG BeckRS 2025, 2251; Staudinger/Wobst, § 12 WEG Rn. 37; MünchKommBGB/Krafka, 9. Aufl. 2023, § 12 WEG Rn. 20; zweifelnd Hügel/Elzer, § 12 Rn. 36). Zu dem gleichen Auslegungsergebnis – d. h. ebenfalls **Zustimmungsvorbehalt zugunsten der GdWE** – gelangte der BGH kurz zuvor bereits für den Fall, dass die Veräußerung der „**Zustimmung des Verwalters**“ bedarf (BGH NJW 2023, 3654; zust. Staudinger/Wobst, § 12 WEG Rn. 39; BeckOGK-WEG/Skauradszun, § 12 Rn. 15; Grüneberg/Wicke, § 12 WEG Rn. 6; dazu auch Brückner, DNotZ 2025, 11, 12 f.).

Ist die Veräußerung von der „**Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer**“ abhängig, so sei nach Ansicht des BGH zwar zuzugeben, dass der **Wortlaut des § 12 Abs. 1 WEG** eher das Erfordernis einer individuellen Zustimmung eines jeden Wohnungseigentümers nahelege, weil die Norm als Zustimmungsberechtigte neben einem Dritten nur andere Wohnungseigentümer vorsehe, nicht jedoch ausdrücklich die GdWE (BGH NJW 2024, 2173 Rn. 13). Umgekehrt schließe der Wortlaut der Vorschrift die Zustimmungsberechtigung der GdWE aber auch nicht aus, zumal dieser seit 1951 unverändert sei. Unseres Erachtens erhellt gerade der zuletzt genannte Aspekt vor dem Hintergrund, dass die sog. „Teilrechtsfähigkeit“ (zu Recht kritisch zu dem Begriff der bloßen „Teil“-Rechtsfähigkeit bei der ähnlich gelagerten Diskussion im Personengesellschaftsrecht Flume, ZHR 136 (1972), 177, 192; Huber, FS Lutter, 2000, S. 107, 112; K. Schmidt, Gesellschaftsrecht, 2002, § 8 V 1 [S. 213]) der GdWE durch den BGH erst im Jahre 2005 (NJW 2005, 2061) anerkannt wurde, warum Gemeinschaftsordnungen, die noch aus der Zeit vor ebendieser Anerkennung stammen, die Zustimmung der GdWE als solcher regelmäßig nicht vorsehen und auch gar nicht vorsehen konnten. Nachdem die GdWE aus heutiger Sicht aber zweifellos rechtsfähig ist (vgl. § 9a Abs. 1 S. 1 WEG; mit Einschränkung noch § 10 Abs. 6 WEG in der von 1.7.2007–30.11.2020 geltenden Fassung), **kann** ein Zustimmungsvorbehalt i. S. d. § 12 Abs. 1

WEG nunmehr jedenfalls die **GdWE als Zustimmungsberechtigte** vorsehen.

Allein die danach bestehende Möglichkeit, einen Zustimmungsvorbehalt nach § 12 Abs. 1 WEG auch zugunsten der GdWE als rechtsfähigen Verband anordnen zu *können*, sagt freilich noch nichts darüber aus, wie ein Vorbehalt, der die Veräußerung nicht ausdrücklich von der Zustimmung der GdWE, sondern – wie hier – von der „*Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer*“ abhängig macht, auszulegen ist. Dem BGH zufolge sei jedoch die GdWE gerade auch bei einem derart lautenden Zustimmungsvorbehalt im Wege der **Auslegung** als zustimmungsberechtigt anzusehen. Hierfür spricht aus Sicht des BGH entscheidend, dass ein Zustimmungsvorbehalt i. S. d. § 12 Abs. 1 WEG dem Schutz der Wohnungseigentümer gegen den Eintritt unerwünschter Personen in die Wohnungseigentümergeinschaft und damit maßgeblich dem Interesse der GdWE diene (BGH NJW 2024, 2173 Rn. 14). Bei der Prüfung und Erteilung der Zustimmung zu einer Veräußerung in einem Fall, in dem die Veräußerung der „*Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer*“ bedarf, handle es sich daher im Zweifel um eine **Maßnahme der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums**, für die gem. § 18 Abs. 1 WEG nunmehr ausschließlich die **GdWE zuständig** sei (BGH NJW 2024, 2173 Rn. 14). Infolge dieser Aufgabenzuweisung an die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) als Rechtssubjekt** hat die – hier von zu unterscheidende – **Gesamtheit der Wohnungseigentümer als Willensbildungsorgan der GdWE** (s. dazu etwa BeckOGK-WEG/Skauradszun, § 19 Rn. 8) gem. § 19 Abs. 1 WEG die Kompetenz, über diese Maßnahmen durch **Beschluss** zu entscheiden. Ein solcher Beschluss ist gem. § 23 Abs. 1 WEG grundsätzlich im Rahmen einer Wohnungseigentümerversammlung zu fassen, wobei gem. § 25 Abs. 1 WEG die **Mehrheit** der abgegebenen Stimmen ausreicht. Nach § 23 Abs. 3 WEG kommt auch eine Beschlussfassung im Umlaufverfahren in Betracht; gem. § 23 Abs. 3 S. 1 WEG ist dann aber grundsätzlich die Zustimmung aller Wohnungseigentümer zu diesem Beschluss erforderlich.

Diese Beschlusskompetenz der *Gesamtheit* der Wohnungseigentümer nach § 19 Abs. 1 WEG ist u. E. jedoch nicht dahingehend zu verstehen, dass dieses *Willensbildungsorgan* dadurch zur Zustimmungsberechtigten des Vorbehalts

i. S. d. § 12 Abs. 1 WEG würde. Vielmehr ist in einem solchen Fall der Zustimmungsvorbehalt zugunsten der GdWE als rechtsfähigem Verband angeordnet; **lediglich die interne Willensbildung** betreffend die Zustimmungserteilung oder -verweigerung **obliegt der Gesamtheit der Wohnungseigentümer**. Es handelt sich mithin um eine *interne* Zuständigkeitsverteilung (Kompetenzabgrenzung) zwischen dem Organ „Verwalter“ und dem Organ „Gesamtheit der Wohnungseigentümer“ *innerhalb* des Rechtssubjekts GdWE (vgl. auch BT-Drs. 19/18791, 58, wonach die „*Wohnungseigentümer in ihrer Gesamtheit [...]* als Willensbildungsorgan dazu berufen [sind], die Verwaltungsentscheidungen zu treffen (vergleiche § 19 Absatz 1 WEG-E), soweit nicht der Verwalter selbst entscheidungsbefugt ist (vergleiche § 27 WEG-E). Der Verwalter als Ausführungs- und Vertretungsorgan setzt diese Entscheidungen um (vergleiche § 9b für die Vertretung) und wird dabei durch den Verwaltungsbeirat unterstützt (vergleiche § 29 Absatz 2).“; vgl. auch Bärmann/Pick/Emmerich, WEG, 21. Aufl. 2025, § 18 Rn. 23, 24; BeckOGK WEG/Skauradszun, § 18 Rn. 16–18, der zutreffend darauf hinweist, dass der individuelle Wohnungseigentümer insoweit lediglich Organwalter des Organs „Gesamtheit der Wohnungseigentümer“ ist und demzufolge keine *eigenen* Rechte und Pflichten wahrnimmt).

Nach alledem ist festzuhalten, dass ein vor dem 1.12.2020 vereinbarter Zustimmungsvorbehalt, der – wie hier – die „*Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer*“, die „*Zustimmung der Mehrheit der Wohnungseigentümer*“ oder die „*Zustimmung des Verwalters*“ erfordert, nach der Rechtsprechung regelmäßig dahingehend auszulegen ist, dass die **Zustimmungsberechtigung** in allen drei Fällen **dem Rechtssubjekt „GdWE“ zusteht**. Zwar kann ein Zustimmungsvorbehalt i. S. d. § 12 Abs. 1 WEG auch weiterhin dergestalt vereinbart werden, dass alle Wohnungseigentümer *individuell* (im Sinne einer *eigenen* Entscheidungszuständigkeit) zustimmen müssen (so ausdrücklich auch BGH NJW 2024, 2173 Rn. 15; KG BeckRS 2025, 2251 Rn. 9; Staudinger/Wobst, § 12 WEG Rn. 37.1; BeckOGK-WEG/Skauradszun, § 12 Rn. 18; Brückner, DNotZ 2025, 11, 14 – „nicht ratsam“). Ein solches Auslegungsergebnis dürfte angesichts der für die Auslegung von Teilungserklärungen allein maßgeblichen objektiven Sicht allerdings nur dann angezeigt sein, wenn die Teilungserklärung klar und unmissverständlich zum Ausdruck

bringt, dass *nicht* die GdWE, sondern die *einzelnen* Wohnungseigentümer zustimmungsberechtigt sein sollen (so auch BeckOGK-WEG/Skauradszun, § 12 Rn. 18; a. A. Staudinger/Wobst, § 12 WEG Rn. 37.1, der bereits das Fehlen des seiner Ansicht nach den Beschlussbezug indizierenden Wortes „Mehrheit“ für ein solches Auslegungsergebnis genügen lassen will). Hierfür ist jedoch nach dem unterbreiteten Sachverhalt nichts ersichtlich, sodass auch im vorliegenden Fall von einer **Zustimmungsberechtigung der GdWE** auszugehen sein dürfte.

4. Umsetzung eines Zustimmungsbeschlusses im Außenverhältnis

a) Erfordernis der gesonderten Erklärung der Zustimmung im Außenverhältnis

Ist danach die GdWE Zustimmungsberechtigte eines Vorbehalts, so ist die im Wege der Beschlussfassung durch die Gesamtheit der Wohnungseigentümer als Willensbildungsorgan der GdWE zustande gekommene Entscheidung zunächst nur ein Akt und das Ergebnis *interner* Willensbildung. Fraglich ist, ob ein solcher Beschluss daraufhin noch der **Umsetzung im Außenverhältnis durch Erklärung** der Zustimmung bzw. deren Verweigerung gegenüber dem Veräußerer oder Erwerber bedarf (so Staudinger/Wobst, § 12 WEG Rn. 70; Hügel, ZMR 2023, 517, 520; Hügel/Elzer, § 12 Rn. 36a) oder ob dem Beschluss selbst **unmittelbare Außenwirkung** zukommt (so noch BayObLGZ 1961, 392, 396; in diese Richtung deutend auch BGH NJW 2012, 3232 Rn. 13, 16 ff., wonach schon ein die Zustimmung versagender bestandskräftiger Beschluss rechtsgestaltend auf das schwebend unwirksame Veräußerungsgeschäft einwirke, sowie BGH NJW 2013, 299 Rn. 14, wonach ein zustimmender Beschluss auch „von dem Grundbuchamt zu beachten“ sei; ausdr. offen lassend KG BeckRS 2025, 2251 Rn. 15).

Für die zuerst genannte Sichtweise spricht u. E. entscheidend, dass es sich bei der Zustimmung nach § 12 Abs. 1 WEG um eine **empfangsbedürftige Willenserklärung** i. S. d. § 130 Abs. 1 BGB handelt (s. o. Ziff. 2), welche die Wirksamkeit des i. d. R. zwischen Dritten (veräußerndem Wohnungseigentümer einerseits und Erwerber andererseits) geschlossenen schuldrechtlichen und dinglichen Rechtsgeschäfts über die Veräußerung eines Wohnungseigentums und damit das **Außenverhältnis der GdWE** zu Dritten berührt (so auch Staudinger/Wobst, § 12 WEG

Rn. 70). Ist ein Zustimmungsvorbehalt – gleich ob ausdrücklich oder im Wege der Auslegung – zugunsten der GdWE als rechtsfähigem Verband angeordnet, so kann die Erklärung u. E. auch nur durch die GdWE abgegeben werden. Als Verband kann die GdWE freilich nicht selbst handeln, sondern wird nach dem nunmehr dem Gesellschaftsrecht angenäherten Kompetenzgefüge bei Maßnahmen, die das Außenverhältnis der Gemeinschaft zu Dritten betreffen (dazu Bärmann/Pick/Emmerich, § 9b Rn. 25), gem. **§ 9b Abs. 1 S. 1 WEG** *allein* durch den **Verwalter vertreten**, sofern ein solcher bestellt ist. Demgegenüber ist die **Gesamtheit der Wohnungseigentümer**, die den Beschluss über die Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung fasst, grundsätzlich gerade nicht das zur Vertretung der GdWE, sondern nur das zur **Willensbildung berufene Organ** (s. o. Ziff. 3). Nur in jenem Fall, dass die GdWE **keinen Verwalter** hat, sind gem. **§ 9b Abs. 1 S. 2 WEG** die **Wohnungseigentümer zur Vertretung der GdWE** berufen. Doch genügt in diesem Fall – vorbehaltlich einer entsprechenden Ermächtigung (dazu BeckOGK-WEG/Greiner, Std.: 1.3.2025, § 9b Rn. 18; Lehmann-Richter/Wobst, NJW 2021, 662, 663 f.; s. auch BT-Drs. 19/18791, 49) – eben gerade nicht das Handeln einzelner Wohnungseigentümer, sondern ist das **Handeln sämtlicher Wohnungseigentümer als Gesamtvertretungsberechtigte** erforderlich (KG BeckRS 2025, 2251 Rn. 19; BeckOGK-WEG/Greiner, § 9b Rn. 17 f.; Bärmann/Pick/Emmerich, § 9b Rn. 47). Und auch in dem Fall, dass bei einer verwalterlosen GdWE einer oder mehrere Wohnungseigentümer als Gesamtvertreter ermächtigt werden sollen, bedarf es hierfür individueller Willenserklärungen *sämtlicher* Wohnungseigentümer; ein Beschluss der Gesamtheit der Wohnungseigentümer (Willensbildungsorgan) genügt nicht (Hügel/Elzer, § 9b Rn. 21; Lehmann-Richter/Wobst, NJW 2021, 662, 664; s. auch BT-Drs. 19/18791, 49). Aus dem seit Inkrafttreten des WEMoG geltenden Kompetenzgefüge ergibt sich also, dass allein ein (Mehrheits-)Beschluss der Gesamtheit der Wohnungseigentümer als solcher noch keine der GdWE zuzurechnende Willenserklärung darstellen kann.

Auch ein sich aufgrund der „Vergesellschaftung“ des Wohnungseigentumsrechts durch das WEMoG (dazu Brückner, DNotZ 2025, 11, 12; ähnlich Lehmann-Richter/Wobst, NJW 2021, 662) anbietender **Vergleich mit dem Ge-**

sellschaftsrecht stützt dieses Ergebnis: Nach § 15 Abs. 5 GmbHG kann die Abtretung von Geschäftsanteilen vinkuliert, insbesondere von der Zustimmung der *Gesellschaft*, aber auch von der Zustimmung der *Gesellschafterversammlung* oder eines *anderen Gesellschaftsorgans* abhängig gemacht werden (statt aller Henssler/Strohn/Verse, Gesellschaftsrecht, 6. Aufl. 2024, § 15 GmbHG Rn. 89 ff.). Mit dem vom BGH für den in Rede stehenden Zustimmungsvorbehalt gewonnenen Auslegungsergebnis, wonach Zustimmungsberechtigte die GdWE als rechtsfähiger Verband und damit ein „Dritter“ i. S. d. § 12 Abs. 1 WEG ist, korrespondiert eine Vinkulierung i. S. d. § 15 Abs. 5 GmbHG, welche die Abtretung von der **Zustimmung der Gesellschaft** als ebenfalls rechtsfähigem Verband abhängig macht. In einem solchen Fall wird die „Zustimmung der Gesellschaft“ im **Außenverhältnis** ebenfalls durch das Vertretungsorgan der GmbH – d. h. durch den bzw. die **Geschäftsführer** in vertretungsberechtigter Zahl (§ 35 GmbHG) – erteilt (BGH NJW 1988, 2241 Ls. 1; Henssler/Strohn/Verse, § 15 GmbHG Rn. 89; Servatius, in: Noack/Servatius/Haas, GmbHG, 24. Aufl. 2025, § 15 Rn. 54), während im **Innenverhältnis** vorbehaltlich einer abweichenden Satzungsregelung ein **Gesellschafterbeschluss** erforderlich ist (BGH NJW 1988, 2241, 2242; Henssler/Strohn/Verse, § 15 GmbHG Rn. 89; Servatius, § 15 Rn. 54).

Dagegen ist der hiesige Zustimmungsvorbehalt nach § 12 Abs. 1 WEG, der zugunsten der GdWE als rechtsfähigem Verband und gerade nicht zugunsten der „Gesamtheit der Wohnungseigentümer“ als Organ der GdWE angeordnet ist, **nicht** mit einer Vinkulierung **vergleichbar**, welche die **Zustimmung der Gesellschafterversammlung** als Organ der GmbH erfordert. Bei einer solchen Vinkulierung soll nach wohl h. M. der Zustimmung durch die Gesellschafterversammlung selbst Außenwirkung zukommen und von der Gesellschafterversammlung erklärt werden können (statt aller Löbke, in: Habersack/Casper/Löbke, GmbHG, 4. Aufl. 2025, § 15 Rn. 246 ff.; Ebbing, in: Michalski/Heidinger/Leible/J. Schmidt, GmbHG, 4. Aufl. 2023, § 15 Rn. 148; MünchKommGmbHG/Weller/Reichert, 5. Aufl. 2025, § 15 Rn. 426, jew. m. w. N.). Nach a. A. soll auch hier entsprechend der Organisationsstruktur der GmbH die Zustimmung allein durch den Geschäftsführer erklärt werden können und im Außenverhältnis wirksam sein, selbst wenn es an einem zustimmenden Gesellschafterbeschluss fehlen sollte (Servatius, § 15 Rn. 55 m. w. N.).

Ob diese Streitfrage möglicherweise auf das Recht der Wohnungseigentümergeinschaft zu übertragen ist und welche Ansicht vorzugswürdig ist, braucht hier indes nicht entschieden zu werden, da vorliegend eben gerade nicht ein Zustimmungsvorbehalt zugunsten der „Gesamtheit der Wohnungseigentümer“ als Organ der GdWE angeordnet wurde.

Nach alledem ergibt sich, dass ein (Mehrheits-) Beschluss, den die „Gesamtheit der Wohnungseigentümer“ als Willensbildungsorgan der GdWE gefasst hat, nicht zugleich als eine der GdWE als rechtsfähigem Verband zuzurechnende Willenserklärung gelten kann, so dass es über die hiernach lediglich für das Innenverhältnis maßgebliche Beschlussfassung hinaus noch einer **Umsetzung des Beschlusses** im Außenverhältnis durch **Erklärung** der Zustimmung bzw. deren Verweigerung gegenüber dem Veräußerer oder Erwerber durch das zur Vertretung der GdWE berufene Organ bedarf.

b) Zuständigkeit für die Erklärung der Zustimmung im Außenverhältnis

Aus dem oben Gesagten ergibt sich zugleich, wer für die hiernach erforderliche Erklärung der Zustimmung im Außenverhältnis gegenüber dem Veräußerer oder Erwerber zuständig ist.

In **§ 9b Abs. 1 S. 1 WEG** ist nunmehr klar geregelt, dass die GdWE grundsätzlich und damit auch bei der Umsetzung des von ihr durch Mehrheitsbeschluss gebildeten Willens nach außen durch den **Verwalter** als deren **Organ** vertreten wird (Staudinger/Wobst, § 12 Rn. 39; vgl. auch BT-Drucks. 19/18791, S. 58). Nur dann, wenn die **Gemeinschaft keinen Verwalter** hat, sind gem. **§ 9b Abs. 1 S. 2 WEG** die **Wohnungseigentümer als Gesamtvertretungsberechtigte** zur Vertretung der GdWE berufen. Auch in letzterem Fall handeln die Wohnungseigentümer jedoch stets **als organschaftliche Vertreter der GdWE** (vgl. Hügel, ZMR 2023, 517, 520 f.). Hat die GdWE ihren Willen durch Mehrheitsbeschluss gebildet, sind im Falle des § 9b Abs. 1 S. 2 WEG sämtliche Wohnungseigentümer – wie freilich auch der Verwalter im Falle des § 9b Abs. 1 S. 1 WEG – an diesen Beschluss gebunden und müssen diesen nach außen durch Abgabe der Zustimmungserklärung bzw. deren Verweigerung umsetzen. Durch den Beschluss werden also sämtliche Wohnungseigentümer als Gesamtvertretungsberechtigte angewiesen, den Mehrheits-

willen nach außen umzusetzen, selbst wenn einer der zur Mitwirkung nach § 9b Abs. 1 S. 2 WEG berufenen Wohnungseigentümer gegen den Antrag gestimmt oder an der Beschlussfassung gar nicht teilgenommen haben sollte (Hügel, ZMR 2023, 517, 521).

c) Konsequenzen für die Praxis

Geht man auf Basis des neuen, durch das WEMoG an das allgemeine Verbandsrecht angenäherten Wohnungseigentumsrechts mit der hier vertretenen Ansicht davon aus, dass ein von der „Gesamtheit der Wohnungseigentümer“ als Willensbildungsorgan der GdWE gefasster Beschluss keine unmittelbare Außenwirkung hat, sondern vielmehr noch der Umsetzung im Außenverhältnis durch eine **Erklärung des Vertretungsorgans** der GdWE bedarf, wäre die Zustimmung gegenüber dem Grundbuchamt wie folgt nachzuweisen:

Ist ein **Verwalter bestellt**, ist dem Grundbuchamt die **vom Verwalter** als organschaftlichem Vertreter der GdWE i. S. v. § 9b Abs. 1 S. 1 WEG **abgegebene Zustimmungserklärung** in der **Form des § 29 Abs. 1 S. 1 GBO** nachzuweisen. Daneben ist der **Verwalternachweis** in öffentlicher Form zu erbringen, § 29 Abs. 1 S. 2 GBO, wobei die **Nachweiserleichterung** des § 26 Abs. 4 WEG gilt, derzufolge zum Nachweis der Verwaltereigenschaft im Grundbuchverfahren ein Protokoll mit den beglaubigten Unterschriften der in § 24 Abs. 6 S. 2 WEG genannten Personen genügt.

Hat die Gemeinschaft **keinen Verwalter**, wird sie gem. § 9b Abs. 1 S. 2 WEG durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten, so dass in diesem Fall öffentlich beglaubigte Zustimmungserklärungen aller Wohnungseigentümer vorzulegen sind. Dies mag mitunter einigen Aufwand bedeuten, ist vor dem Hintergrund der durch das WEMoG erfolgten Verlagerung von Kompetenzen von den Eigentümern auf den Verband aber dogmatisch konsequent (vgl. dazu Zschieschack, ZMR 2021, 367, 368) und folgt der grundlegenden Wertentscheidung des Gesetzgebers, die verwaltergeführte Gemeinschaft als gesetzlichen Idealfall ins Zentrum zu stellen (dazu Lehmann-Richter, ZWE 2022, 61, 62). Für den Fall, dass **einzelne Wohnungseigentümer** ihre **Mitwirkung** an der Erteilung der Zustimmungserklärung **verweigern** sollten, könnte zur Vermeidung der Beschreitung des Klagewegs in Betracht gezogen werden, den

Zustimmungsvorbehalt durch (Mehrheits-)Beschluss nach § 12 Abs. 4 S. 1 WEG (allein) **für den konkreten Veräußerungsfall** – was *a maiore ad minus* möglich ist (vgl. nur Staudinger/Wobst, § 12 WEG Rn. 94; BeckOGK-WEG/Skauradszun, § 12 Rn. 55) – **aufzuheben**. Ein solcher *Aufhebungsbeschluss* bedürfte – anders als der Beschluss über die Erteilung der Zustimmung – gerade nicht der Umsetzung im Außenverhältnis, denn materiell-rechtlich existiert der Zustimmungsvorbehalt nicht mehr, sobald der Aufhebungsbeschluss wirksam gefasst ist (Staudinger/Wobst, § 12 WEG Rn. 97). Und auch zur (nur im Falle einer vollständigen Aufhebung notwendigen) Grundbuchberichtigung lässt § 12 Abs. 4 S. 2 WEG die Vorlage einer Beschlussniederschrift genügen, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 WEG bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind, so dass bei einer nur teilweisen Aufhebung des Zustimmungserfordernisses für den konkreten Veräußerungsfall keine strengeren Anforderungen für den Nachweis gegenüber dem Grundbuchamt gelten können.

Vor diesem Hintergrund dürfte die zur alten Rechtslage vertretene Sichtweise, wonach zum Nachweis eines *Zustimmungsbeschlusses* der Wohnungseigentümersammlung im Grundbuchverfahren die Nachweiserleichterungen der §§ 26 Abs. 4, 24 Abs. 6 WEG entsprechend gelten sollten (BayObLGZ 1961, 392; OLG München ZWE 2017, 93 Rn. 15 ff.; Weber, Kap. 5 Rn. 248; Bärmann/Becker, WEG, 14. Aufl. 2018, § 26 Rn. 313a), nach Inkrafttreten des WEMoG – entgegen der jüngst vom KG mit Beschl. v. 30.1.2025 (BeckRS 2025, 2251 Rn. 15) geäußerten Auffassung – dem Grunde nach überholt sein, da hiernach der Zustimmungsbeschluss eben nur für das Innenverhältnis maßgeblich ist, während dem Grundbuchamt ausschließlich die diesen Beschluss im Außenverhältnis umsetzende Erklärung des Verwalters (im Falle des § 9b Abs. 1 S. 1 WEG) oder sämtlicher Wohnungseigentümer (im Falle des § 9b Abs. 1 S. 2 WEG) nachzuweisen ist.

Für diejenigen Fälle, in denen in der Vergangenheit (nach Inkrafttreten des WEMoG) Eigentumsumschreibungen von den Grundbuchämtern vollzogen wurden, obwohl nur der *Zustimmungsbeschluss* und gerade nicht die erforderliche *Zustimmungserklärung* nachgewiesen wurde, dürften sich in materiell-rechtlicher Hinsicht kaum Probleme ergeben. Denn die Zustimmungserklärung bedarf materiell-rechtlich keiner

Form und kann auch konkludent erfolgen. In der Regel wird man spätestens im ersten Kontakt des Verwalters mit dem Erwerber, bei dem der Erwerber als (neuer) Wohnungseigentümer behandelt wird (z. B. bei Zusendung einer Abrechnung), eine entsprechende konkludente Zustimmungserklärung erblicken können. Entsprechendes dürfte gelten für die Fälle der verwalterlosen Gemeinschaft, in der Verwaltungsaufwand besteht, denn auch in diesen Konstellationen müssen früher oder später anderweitige, *mit der Mehrheit der Stimmen gefasste* Beschlüsse – beispielsweise betreffend die Anstellung eines Hausmeisters – im Außenverhältnis *von allen Eigentümern* umgesetzt werden – im Beispiel durch Abschluss des entsprechenden Vertrags zwischen der GdWE und dem Hausmeister –, worin sodann ebenfalls regelmäßig eine konkludente Zustimmung gegenüber dem dabei mitwirkenden Erwerber gesehen werden kann. Das Risiko unerkannter Unwirksamkeit nach § 12 Abs. 3 S. 1 WEG dürfte damit u. E. praktisch sehr gering sein.

5. Ergebnis

Ein vor dem 1.12.2020 vereinbarter Zustimmungsvorbehalt i. S. d. § 12 Abs. 1 WEG, wonach die Veräußerung eines Wohnungseigentums der „*Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer*“ bedarf, ist nach der überzeugenden Rechtsprechung des BGH nach Maßgabe des § 47 WEG regelmäßig dahingehend auszulegen, dass die **Erteilung der Zustimmung** eine Maßnahme der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums i. S. d. § 18 Abs. 1 WEG darstellt, für die gem. § 18 Abs. 1 WEG nunmehr ausschließlich die **GdWE zuständig** ist. Die **interne Willensbildung** obliegt dem Organ „**Gesamtheit der Wohnungseigentümer**“, sodass dieses Organ gem. §§ 19 Abs. 1, 25 Abs. 1 WEG mit der **Mehrheit** der abgegebenen Stimmen über die Zustimmungserteilung bzw. -verweigerung **beschließen kann**. Ein solcher Beschluss bedarf allerdings noch der **Umsetzung im Außenverhältnis**, d. h. der **Erklärung der Zustimmung** bzw. deren Verweigerung gegenüber dem Veräußerer oder Erwerber. Hierfür ist nach § 9b Abs. 1 S. 1 WEG grundsätzlich das Organ „**Verwalter**“ zuständig. Hat die Gemeinschaft keinen Verwalter, müssen gem. § 9b Abs. 1 S. 2 WEG die **Wohnungseigentümer als Gesamtvertretungsberechtigte** die Zustimmung bzw. deren Verweigerung durch gemeinsames, nicht notwendigerweise gleichzeitiges Handeln erklären, wobei sie auch einen oder mehrere Wohnungseigentümer (als Gesamtvertreter) ermächtigen können.