

WEG

Veräußerungszustimmung nach § 12 WEG: Wann sie noch greift und was die WEG- Reform praktisch geändert hat

Die Veräußerungszustimmung nach § 12 WEG schränkt
den Verkauf ein. Wann sie noch verlangt werden darf

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

24. Juni 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Rechtsgrundlage § 12 WEG: Vereinbarung in der Teilungserklärung
als Voraussetzung
- 02 Prüfungsmaßstab: Wichtiger Grund für die Versagung der
Zustimmung
- 03 Anerkannte Versagungsgründe und unzulässige Vorwände
- 04 Verfahren: Antrag, Frist, notarielle Form, Grundbuch
- 05 Praxisfolgen der WEG-Reform 2020: Beschlusssersatz, gerichtliche
Zustimmungsersetzung
- 06 Take-aways

EIN EIGENTÜMER RUFT AM MONTAGMORGEN IN DER VERWALTUNG AN. ER HAT SEINE WOHNUNG VERkauft, der Notartermin ist auf Freitag terminiert. Im Kaufvertragsentwurf, den der Notar Ihnen vorab geschickt hat, steht ein klarer Satz: „Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters gemäß § 12 WEG in Verbindung mit § 4 der Teilungserklärung.“ Der Verkäufer drängt, denn die finanzierende Bank des Käufers braucht die Zustimmungserklärung in öffentlich beglaubigter Form, sonst läuft die Auszahlungsfrist ab. Gleichzeitig zeigt das Hausgeldkonto einen offenen Saldo von 4.180 Euro aus zwei Jahresabrechnungen, gegen die der Eigentümer Einwendungen erhoben hat. Was nun?

Genau in dieser Lage zeigt sich, ob ein Verwalter den Restanwendungsbereich von § 12 WEG sauber beherrscht. Die Wohnungseigentumsrechts-Reform durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) hat seit dem 1. Dezember 2020 vieles vereinfacht, die Veräußerungszustimmung aber bewusst nicht gestrichen. Sie existiert weiterhin, sie schränkt aber den Eigentümer in seiner Verfügungsfreiheit ein. Genau deshalb ist sie rechtlich heikel: Eine grundlos verweigerte Zustimmung kann Schadensersatzansprüche auslösen, eine pauschal erteilte Zustimmung wiederum andere Eigentümer schädigen. Der folgende Beitrag zeigt, wann § 12 WEG heute überhaupt noch greift, welche Versagungsgründe die höchstrichterliche Rechtsprechung anerkennt und wie ein Verwalter den Prozess vom Antrag bis zur Grundbucheintragung rechtssicher steuert.

Rechtsgrundlage § 12 WEG: Vereinbarung in der Teilungserklärung als Voraussetzung

Anders als viele Verkäufer annehmen, gilt das Zustimmungserfordernis nicht von Gesetzes wegen. § 12 Abs. 1 WEG eröffnet lediglich die Möglichkeit, dass die Wohnungseigentümer als Inhalt des Sondereigentums vereinbaren, „dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf“. Ohne eine solche Vereinbarung gibt es keine Zustimmungspflicht, und der Verkäufer kann frei veräußern.

Diese Vereinbarung muss zur Wirksamkeit gegenüber dem Sondernachfolger gemäß § 10 Abs. 3 WEG im Grundbuch eingetragen sein. In der Praxis steht die Klausel fast immer in der Teilungserklärung beziehungsweise in der Gemeinschaftsordnung, die der teilende Eigentümer nach § 4 WEG vor dem Notar erklärt und über § 7 WEG zum Inhalt des Grundbuchs gemacht hat. Wer also als Verwalter angefragt wird, prüft zuerst zwei Dinge: Gibt es überhaupt eine Veräußerungsbeschränkung, und wer ist nach der Klausel zustimmungsberechtigt?

Die Klausel kann den Verwalter, die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband, einen einzelnen Eigentümer oder einen Dritten (etwa den Beirat) zur Zustimmung berufen. Üblich ist die Verwalterzustimmung. Ist die Klausel auf einen abberufenen oder weggefal-

lenen Dritten formuliert, ist sie im Zweifel ergänzend dahin auszulegen, dass der aktuelle Verwalter zuständig ist. Fehlt ein bestellter Verwalter vollständig, übernehmen nach § 9b Abs. 2 WEG die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich die Vertretung; in der Praxis empfiehlt sich dann ein Umlaufbeschluss.

Wichtig ist auch der sachliche Anwendungsbereich: § 12 WEG erfasst die rechtsgeschäftliche Veräußerung des Wohnungseigentums, also Kauf, Tausch, Schenkung und vergleichbare Verfügungen. Nicht erfasst werden gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 WEG der Erwerb in der Zwangsversteigerung sowie die Veräußerung durch den Insolvenzverwalter. Auch Erbgang und vorweggenommene Erbfolge in Form der Erbauseinandersetzung sind keine Veräußerungen im Sinne von § 12 WEG.

Lesen Sie die Klausel im Wortlaut, bevor Sie reagieren. Praxistipp für die juristische Lektüre der Gründungsdokumente: Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung lesen.

Prüfungsmaßstab: Wichtiger Grund für die Versagung der Zustimmung

§ 12 Abs. 2 Satz 1 WEG enthält die zentrale materiell-rechtliche Schranke: „Die Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grund versagt werden.“ Dieser Halbsatz ist die wichtigste Schutzvorschrift für den verkaufswilligen Eigentümer und der zentrale Prüfungsmaßstab des Verwalters. Eine abweichende Regelung in der Gemeinschaftsordnung, die den Spielraum erweitert, ist unwirksam. Die Klausel ist vereinbarungsfest.

„Wichtiger Grund“ ist ein unbestimmter Rechtsbegriff. Die höchstrichterliche Rechtsprechung verlangt eine konkrete, auf die Person des Erwerbers oder seine geplante Nutzung bezogene Tatsachenlage, die nach objektiver Betrachtung eine ernsthafte Gefährdung der Gemeinschaftsinteressen begründet. Pauschale Erwägungen oder Befindlichkeiten reichen nicht aus. Der BGH hat in ständiger Rechtsprechung klargestellt, dass an die Bejahung des wichtigen Grundes ein strenger Maßstab anzulegen ist, weil die Zustimmungspflicht in das verfassungsrechtlich geschützte Eigentum (Artikel 14 GG) und in die Verkehrsfähigkeit der Immobilie eingreift.

Der Verwalter muss seine Prüfung dokumentieren. Empfehlenswert ist ein kurzer Aktenvermerk, der Folgendes festhält:

- den vollständigen Namen, das Geburtsdatum und die Anschrift des Erwerbers,
- die geplante Nutzung (Eigennutzung, Vermietung, betriebliche Nutzung),
- gegebenenfalls Hinweise auf die geschäftliche oder persönliche Bonität, soweit erkennbar,
- die rechtliche Würdigung, ob ein wichtiger Grund vorliegt,
- die getroffene Entscheidung mit kurzer Begründung.

Dieser Vermerk schützt den Verwalter zweifach: Er macht eine Versagungsentscheidung haftungsfest und legt umgekehrt offen, warum die Zustimmung trotz interner Vorbehalte erteilt wurde.

Anerkannte Versagungsgründe und unzulässige Vorwände

Welche Tatsachen anerkennen die Gerichte als wichtigen Grund? Die Kasuistik ist eng. Drei Fallgruppen lassen sich nach gefestigter Rechtsprechung umreißen.

Erste Fallgruppe: persönliche Eignung des Erwerbers. Anerkannt ist ein wichtiger Grund, wenn konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Erwerber den ordnungsmäßigen Gebrauch des Wohnungseigentums dauerhaft stören wird. In Betracht kommen rechtskräftig festgestellte schwerwiegende Vertragsverletzungen aus früheren Mietverhältnissen in derselben Anlage, einschlägige strafrechtliche Verurteilungen im Wohnumfeld oder die nachgewiesene Absicht, gemeinschaftswidrige Nutzungen vorzunehmen. Diese Anhaltspunkte müssen belastbar sein, ein Verdacht oder Hörensagen genügen nicht.

Zweite Fallgruppe: wirtschaftliche Leistungsunfähigkeit. Die fehlende Bonität des Erwerbers kann nur in Extremfällen als wichtiger Grund herangezogen werden. Der BGH verlangt, dass die Zahlungsunfähigkeit konkret und dauerhaft droht und dadurch die Gefahr besteht, dass laufende Hausgelder absehbar nicht beglichen werden. Eine bloße SCHUFA-Auskunft mit weichen Negativmerkmalen reicht nicht. Auch ein hängiges Insolvenzeröffnungsverfahren ist nur dann ein wichtiger Grund, wenn die Gemeinschaft konkrete Vermögensschäden zu erwarten hat. Bei zweifelhafter Bonität ist die Forderung einer Bankbürgschaft oder einer Vorauszahlung auf das Hausgeld der mildere Weg, der die Versagung in der Regel überflüssig macht.

Dritte Fallgruppe: zweckwidrige Nutzung. Hat der Erwerber angekündigt, die Wohnung entgegen der Zweckbestimmung in der Teilungserklärung zu nutzen, etwa eine Wohnung als Bordell, als Spielhalle oder für eine andere gewerbliche Tätigkeit, die in der Anlage unzulässig ist, ist ein wichtiger Grund regelmäßig zu bejahen. Praxisrelevant ist hier die Diskussion um Kurzzeitvermietung und Ferienwohnungsnutzung. Sofern die Gemeinschaftsordnung Wohnnutzung vorschreibt und die geplante gewerbliche Beherbergung über das mietrechtlich Zulässige hinausgeht, kann die Versagung gerechtfertigt sein.

Auf der Negativliste stehen folgende Vorwände, die die Rechtsprechung ausdrücklich nicht als wichtigen Grund anerkennt:

- **Hausgeldrückstand des Verkäufers.** Offene Hausgelder des bisherigen Eigentümers berechtigen nicht zur Versagung. Die Beitreibung der Rückstände ist eine eigenständige Aufgabe der Gemeinschaft gegenüber dem Verkäufer. Vertiefend zu dieser Pflicht: Beitreibungspflicht und Hausgeld-Rückstand.

- **Allgemeine Bonitätsbedenken** ohne konkrete Tatsachenbasis.
- **Persönliche Antipathie** gegen den Erwerber, etwa wegen Lebensstil, Religion, Nationalität oder Familienstand. Hier drohen zusätzlich Verstöße gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz.
- **Geplante reguläre Vermietung** durch den Erwerber. Vermietung ist Bestandteil des Eigentumsrechts, sofern die Gemeinschaftsordnung nichts anderes regelt.
- **Erhoffte Marktentwicklung** oder Wunsch nach einem anderen Erwerber.
- **Strategische Druckmittel** gegen den Verkäufer in einem laufenden Beschlussstreit.

Die Grenze ist klar: Versagungsgründe müssen auf den Erwerber und sein konkretes Verhalten zielen, nicht auf den Verkäufer oder die wirtschaftliche Optik der Anlage.

Verfahren: Antrag, Frist, notarielle Form, Grundbuch

Das Verfahren der Veräußerungszustimmung ist formal anspruchsvoll. Schon kleine Mängel können die Eintragung im Grundbuch verzögern und damit den Notartermin platzen lassen.

Antrag und Unterlagen. Üblicherweise leitet der Notar dem Verwalter den Kaufvertragsentwurf oder eine Ausfertigung zu und bittet um Erteilung der Zustimmung. Der Verwalter sollte folgende Unterlagen vorliegen haben: vollständiger Kaufvertragsentwurf, Identitätsnachweise zum Erwerber, gegebenenfalls Angaben zur geplanten Nutzung, bei juristischen Personen ein aktueller Handelsregisterauszug. Die Anforderung weiterer Informationen ist zulässig, soweit sie für die Prüfung des wichtigen Grundes erforderlich ist.

Prüfungsfrist. Eine starre gesetzliche Entscheidungsfrist sieht § 12 WEG nicht vor. Der Verwalter ist jedoch nach § 27 WEG zur ordnungsmäßigen Verwaltung verpflichtet, was eine zügige Bearbeitung einschließt. In der Praxis hat sich eine Bearbeitungszeit von zwei bis maximal vier Wochen ab Vorlage vollständiger Unterlagen etabliert. Bei eindeutiger Sachlage ist deutlich schneller zu entscheiden, weil sonst Schadensersatzansprüche wegen Verzögerung drohen.

Form der Zustimmungserklärung. Die Zustimmung des Verwalters muss gegenüber dem Grundbuchamt in öffentlich beglaubigter Form nach § 29 GBO erbracht werden. Die einfache schriftliche Zustimmungserklärung reicht nicht für die Eintragung des Erwerbers im Grundbuch. Der Verwalter unterzeichnet daher in der Regel beim Notar oder lässt seine Unterschrift dort beglaubigen. Gleichzeitig muss der Verwalter dem Grundbuchamt seine Verwaltereigenschaft nachweisen, üblicherweise durch die Niederschrift über die Bestellung in öffentlich beglaubigter Form. Details zu diesem Nachweis: [Verwalternachweis nach § 29 GBO](#).

Auflassung und Eigentumsumschreibung. Der eigentliche Verfügungsvorgang vollzieht sich über die Auflassung nach § 925 BGB und die Eintragung des Erwerbers im Grundbuch. Die Veräußerungszustimmung ist hierfür Wirksamkeitsvoraussetzung. Ohne wirksame Zustimmung wird das Grundbuchamt die Eigentumsumschreibung ablehnen. Verfügt der bisherige Eigentümer dennoch und wird trotzdem eingetragen, ist die Verfügung schwebend unwirksam, bis die Zustimmung nachgereicht wird.

Erteilung oder Versagung mit Begründung. Die Zustimmungserklärung muss klar formuliert sein und sich auf den konkreten Veräußerungsvorgang beziehen. Die Versagung sollte den wichtigen Grund konkret benennen, damit der Verkäufer prüfen kann, ob er eine gerichtliche Ersetzung beantragt. Eine unbegründete Versagung gilt im Zweifel als pflichtwidrig.

Vergütung. Der Verwalter kann für die Erteilung der Zustimmung eine angemessene Vergütung verlangen, sofern der Verwaltervertrag oder die Gemeinschaftsordnung dies vorsieht. Üblich sind Pauschalen zwischen 100 und 250 Euro zuzüglich Umsatzsteuer. Eine erfolgsabhängige Staffelung ist unzulässig, weil sie die unparteiische Prüfung gefährden würde.

Die Grenze zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum berührt das Verfahren ebenfalls, weil sich daraus die Verkehrsfähigkeit der Einheit ergibt. Hintergrund: Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum.

Praxisfolgen der WEG-Reform 2020: Beschlussersatz, gerichtliche Zustimmungsersetzung

Das WEMoG hat § 12 WEG inhaltlich nur behutsam verändert, die prozessuale Landschaft drumherum aber deutlich umgestaltet. Drei Punkte sind heute besonders relevant.

Erster Punkt: Beschlusskompetenz der Gemeinschaft. Nach § 12 Abs. 4 WEG können die Wohnungseigentümer mit qualifizierter Mehrheit beschließen, dass die Veräußerungsbeschränkung aufgehoben wird. Der Beschluss ersetzt die früher notwendige Vereinbarung aller Eigentümer. Damit ist es heute praktikabel, eine als hinderlich empfundene Klausel aus der Gemeinschaftsordnung zu beseitigen. Voraussetzung ist allerdings die Eintragung der Beschlussinhalts im Grundbuch, damit die Aufhebung gegenüber Sondernachfolgern wirkt. Der Verwalter ist gehalten, die Eintragung zu veranlassen.

Zweiter Punkt: gerichtliche Zustimmungsersetzung. Versagt der Verwalter die Zustimmung ohne wichtigen Grund, kann der Verkäufer Klage auf Erteilung der Zustimmung erheben. Zuständig ist nach § 43 Abs. 2 WEG das Amtsgericht, in dessen Bezirk die Wohnanlage liegt. Das Urteil ersetzt nach § 894 ZPO die Zustimmungserklärung. Praktisch bedeu-

tet das, dass der Verwalter mit jeder Versagung ein Prozessrisiko eingeht. Wer einen wichtigen Grund nicht belastbar darstellen kann, sollte zustimmen und das Risiko nicht auf die Gemeinschaft übertragen.

Dritter Punkt: einstweilige Verfügung. In zeitkritischen Fällen kann der Verkäufer eine einstweilige Verfügung beantragen, mit der das Gericht die Zustimmung vorläufig ersetzt. Bei klar grundloser Versagung sind die Gerichte hier eilbereit. Der Verwalter muss damit rechnen, dass eine grundlose Versagung binnen weniger Wochen prozessual aufgehoben wird, einschließlich Kostenrisiko.

E-E-A-T-Hinweis für Beirat und Eigentümer. Die Reform hat die Stellung des Verwalters nach § 26 WEG erheblich gestärkt. Er handelt im Außenverhältnis weitgehend uneingeschränkt für die Gemeinschaft, im Innenverhältnis aber strikt nach Maßgabe der Beschlüsse und der Gemeinschaftsordnung. Die Veräußerungszustimmung ist Außenverhältnis pur: Eine einmal erteilte Zustimmung ist gegenüber dem Erwerber bindend, auch wenn sich später herausstellt, dass die Gemeinschaft eine andere Entscheidung gewünscht hätte. Umgekehrt kann eine grundlos versagte Zustimmung gerichtlich erzwungen werden. Der sicherste Weg ist daher eine konsequent dokumentierte, am wichtigen Grund orientierte Einzelfallprüfung.

Ausgangsfall. Zurück zum Anruf vom Montagmorgen. Der offene Hausgeldsaldo des Verkäufers ist nach gefestigter Rechtsprechung kein wichtiger Grund. Der Verwalter prüft den Erwerber, findet keine konkreten Anhaltspunkte für eine Gefährdung der Gemeinschaftsinteressen, erteilt die Zustimmung beim Notar in öffentlich beglaubigter Form und reicht parallel die Verwalterbestellung nach. Die Rückstände werden auf üblichem Wege gemahnt, gegebenenfalls eingeklagt und im Notarvertrag durch eine Verrechnungsabrede mit dem Kaufpreis berücksichtigt. So bleibt der Notartermin am Freitag bestehen, und die Gemeinschaft sichert ihre Forderung über den Kaufpreisfluss ab.

Take-aways

- § 12 WEG gilt nur, wenn die Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung eine entsprechende Vereinbarung enthält und diese im Grundbuch eingetragen ist.
- Die Zustimmung darf nach § 12 Abs. 2 Satz 1 WEG ausschließlich aus wichtigem Grund versagt werden; abweichende Regelungen sind unwirksam.
- Anerkannte wichtige Gründe sind eng: konkrete persönliche Ungeeignetheit des Erwerbers, drohende konkrete Zahlungsunfähigkeit, zweckwidrige Nutzungsabsicht entgegen der Gemeinschaftsordnung.
- Hausgeldrückstände des Verkäufers, allgemeine Bonitätsbedenken und persönliche Antipathie sind keine wichtigen Gründe.

- Die Zustimmung muss nach § 29 GBO öffentlich beglaubigt erklärt und der Verwalternachweis mitgeführt werden, damit das Grundbuchamt die Eigentumsumschreibung nach § 925 BGB vornehmen kann.
- Zwangsversteigerung und Insolvenzverwaltung sind nach § 12 Abs. 3 Satz 2 WEG ausgenommen.
- Eine grundlose Versagung kann nach § 894 ZPO gerichtlich ersetzt werden und löst Schadensersatzansprüche aus.
- Seit dem WEMoG kann die Veräußerungsbeschränkung nach § 12 Abs. 4 WEG durch qualifizierten Beschluss aufgehoben werden; die Eintragung im Grundbuch bleibt erforderlich.
- Jede Prüfung gehört in einen kurzen Aktenvermerk, der die Tatsachenlage und die Begründung dokumentiert.

Fragen zur Veräußerungszustimmung nach § 12 WEG? Erreichbar unter kontakt@immogenio.de.