

# Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 10 Abs. 2 S. 2 u. Abs. 8, 43 WEG

1. Die Klage gegen Beschlüsse, der von einer Untergemeinschaft gefasst worden war, ist nach § 46 Abs. 1 Satz 1 WEG gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu erheben, auch wenn der Kläger lediglich Beschlüsse angreift, die von der Untergemeinschaft gefasst worden sind.
2. Durch die Gemeinschaftsordnung für eine Mehrhausanlage kann den Mitgliedern der für einzelne Gebäude oder Gebäudekomplexe gebildeten Untergemeinschaften die Kompetenz eingeräumt werden, unter Ausschluss der anderen Eigentümer die Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen zu beschließen, die ein zu der jeweiligen Untergemeinschaft gehörendes Gebäude betreffen, wenn zugleich bestimmt wird, dass die durch diese Maßnahmen verursachten Kosten im Innenverhältnis allein von den Mitgliedern der jeweiligen Untergemeinschaft zu tragen sind.
3. Richtig ist allerdings, dass ein solcher Beschluss im Außenverhältnis zu einer Verpflichtung der Gesamtgemeinschaft und zu einer Haftung aller Miteigentümer führt, somit auch derer, die an der Untergemeinschaft nicht beteiligt sind. Dies folgt daraus, dass Untergemeinschaften nicht rechtsfähig sind. Nur die (Gesamt-)Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann nach § 10 Abs. 6 Satz 1 WEG gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen.
4. Daher wird der Beschluss einer Untergemeinschaft zur Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Sanierungsmaßnahmen rechtlich umgesetzt, indem der Verwalter den erforderlichen Auftrag im Namen und (im Außenverhältnis) auf Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft erteilt. Deren Verpflichtung hat nach § 10 Abs. 8 Satz 1 WEG zur Folge, dass im Außenverhältnis alle Wohnungseigentümer und - entgegen der in der Revisionserwiderung geäußerten Auffassung der Beklagten - nicht etwa nur die Mitglieder der Untergemeinschaft dem Gläubiger nach dem Verhältnis ihres Miteigentumsanteils haften.
5. Ist es das ausdrückliche Ziel einer Regelung in der Teilungserklärung, die Untergemeinschaften hinsichtlich der Verwaltung und Abrechnung soweit wie (rechtlich und tatsächlich) möglich zu verselbständigen, insbesondere in Bezug auf sämtliche Lasten und Kosten, die in den drei Untergemeinschaften anfallen, würde dieses Ziel verfehlt, wenn über alle Maßnahmen, die im Innenverhältnis allein auf Kosten der Mitglieder einer Untergemeinschaft vorzunehmen sind, im Außenverhältnis aber von der Gesamtgemeinschaft als teilrechtsfähigem Verband beauftragt werden müssen, stets alle Miteigentümer zu beschließen hätten.
6. Dementsprechend ist auch eine Regelung in der Teilungserklärung, wonach die Wohnungs-/Teileigentümer zur Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung verpflichtet sind, nicht so zu verstehen, dass für alle Gebäude der Gemeinschaft eine einheitliche Instandhaltungsrücklage zu bilden ist. Vielmehr muss diese

**Regelung im Lichte der Teilungserklärung dahin ausgelegt werden, dass die jeweiligen Wohnungs-/Teileigentümer der Untergemeinschaften zur Ansammlung von getrennten Instandhaltungsrücklagen verpflichtet sind.**

- 7. Darüber hinaus unterliegen Bestimmungen, die von dem teilenden Eigentümer einseitig vorgegeben wurden, einer Inhaltskontrolle, wobei der Senat bislang offen gelassen hat, ob sich diese an den für allgemeine Geschäftsbedingungen geltenden Vorschriften der §§ 307 ff. BGB oder unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls am Maßstab von Treu und Glauben ( § 242 BGB ) auszurichten hat (vgl. Senat, Urteil vom 10. Dezember 2010 - V ZR 60/10).**

BGH, Urteil vom 10.11.2017; Az.: V ZR 184/16

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. November 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland und die Richter Dr. Kazele und Dr. Hamdorf für Recht erkannt:

#### **Tenor:**

Die Revision gegen das Teilurteil des Landgerichts Hamburg - Zivilkammer 18 - vom 20. Juli 2016 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

#### **Tatbestand:**

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Zu der Anlage gehören mehrere Häuser, für die jeweils Untergemeinschaften gebildet wurden. In § 4 der Gemeinschaftsordnung (nachfolgend GO) heißt es:

"Die Sondereigentümer a) des Hauses R.-Straße 2a [...], b) des Hinterhauses R.-Straße 2a [...] und des Hofgebäudes R.-Straße 6 [...], c) des Stadthauses R.-Straße 4 und der Hofgarage [...] und des Kutscherhauses R.-Straße 6 [...], bilden verwaltungs- und abrechnungsmäßig jeweils selbständige Untergemeinschaften, die - soweit nach den tatsächlichen Gegebenheiten möglich - im Ergebnis so behandelt werden sollen, als wenn sie drei juristisch voneinander unabhängige Eigentümergeinschaften wären, ohne daß damit jedoch dinglich verselbständigte Untergemeinschaften begründet werden. Die jeweiligen Eigentümer der Untergemeinschaften sind berechtigt, sämtliche Entscheidungen, die ausschließlich ihre Gebäude bzw. die Garagen betreffen, allein unter Ausschluss der anderen Eigentümer zu treffen. Sie sind weiter befugt, zu eigenen Eigentümerversammlungen zu laden und Beschlüsse mit Wirkung für die Untergemeinschaft zu fassen. Sämtliche Lasten und Kosten sind soweit möglich für die drei Untergemeinschaften getrennt zu ermitteln und abzurechnen. Jede Untergemeinschaft soll so selbständig verwaltet werden, wie es gesetzlich zulässig und tatsächlich möglich ist. Diese Regelungen können nur einstimmig abgeändert werden."

Am 13. Dezember 2012 wurden u.a. Eigentümerversammlungen für das Haus R.-Straße 2a (nachfolgend Untergemeinschaft A) und für das Hinterhaus R.-Straße 2a nebst Hofgebäude R.-Straße 6 (nachfolgend Untergemeinschaft B) abgehalten. In der Versammlung der Untergemeinschaft A wurde unter TOP 5 beschlossen, ein Unternehmen u.a. mit der teilweisen Erneuerung des Putzes an einem zu dieser Untergemeinschaft gehörenden Gebäude zu beauftragen. Der Kostenrahmen sollte 4.300,00 € betragen und die Finanzierung aus der Instandhaltungsrücklage erfolgen. Auf

der Versammlung der Untergemeinschaft B wurde unter TOP 2 beschlossen, dasselbe Unternehmen mit der Beseitigung der Ursache für Feuchtigkeit zu beauftragen, die in einer zu dieser Untergemeinschaft gehörenden Wohnung aufgetreten war. Der Kostenrahmen sollte 2.000,00 € betragen und die Finanzierung "über die laufenden Kosten" erfolgen.

Das Amtsgericht hat die gegen diese Beschlüsse gerichtete Beschlussmängelklage abgewiesen. Die Berufung des Klägers hat das Landgericht zurückgewiesen und die Revision zugelassen, "beschränkt auf die Frage der Beschlusskompetenz" der Untergemeinschaften für die genannten Beschlüsse. Mit der Revision verfolgt der Kläger weiterhin das Ziel, die Nichtigkeit dieser Beschlüsse festzustellen bzw. diese für ungültig zu erklären. Die Beklagten beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

### **Entscheidungsgründe:**

I.

Das Berufungsgericht meint, die angefochtenen Beschlüsse seien nicht mangels Beschlusskompetenz der Untergemeinschaften nichtig. Bei einer Mehrhausanlage könne die Gemeinschaftsordnung die Bildung von Untergemeinschaften mit eigenen Beschlusskompetenzen in allen sie betreffenden Verwaltungsangelegenheiten vorsehen. Zulässig seien dabei auch Regelungen wie die in Rede stehende, wonach allein die Mitglieder einer Untergemeinschaft über die auf das jeweilige Haus entfallenden Kosten zu entscheiden hätten. Die angefochtenen Beschlüsse seien daher von § 4 GO gedeckt. Dem stehe nicht entgegen, dass im Außenverhältnis Kostenschuldner nur die Wohnungseigentümergeinschaft sein könne. Denn die Wohnungseigentümer seien nicht gehindert, unter Inkaufnahme ihres Haftungsrisikos aus § 10 Abs. 8 WEG durch Vereinbarung eine entsprechende Kompetenzverlagerung auf die Untergemeinschaften vorzunehmen. Im Innenverhältnis handele es sich bei den nur das Gebäude der jeweiligen Untergemeinschaft betreffenden Kosten gleichwohl ausschließlich um Kosten, die die Mitglieder dieser Untergemeinschaft zu tragen hätten. Die von dem Bundesgerichtshof für Beschlüsse von Untergemeinschaften über die Jahresabrechnungen und die Wirtschaftspläne entwickelten Grundsätze seien auf die hier streitgegenständlichen Beschlüsse übertragbar.

II.

Die Revision hat keinen Erfolg.

1. Das Berufungsgericht hat die Revisionszulassung im Tenor und damit unmissverständlich beschränkt auf die Frage der Beschlusskompetenz der Untergemeinschaften für die streitgegenständlichen Beschlüsse. Diese Beschränkung ist wirksam. Die Zulassung der Revision kann auf einen tatsächlich und rechtlich selbständigen und damit abtrennbaren Teil des Gesamtstreitstoffs beschränkt werden, auf den auch die Partei selbst ihre Revision beschränken könnte. Dafür reicht es aus, dass der von der Zulassungsbeschränkung betroffene Teil des Streits in tatsächlicher Hinsicht unabhängig von dem übrigen Prozessstoff beurteilt werden kann und nach einer Zurückverweisung eine Änderung des von der beschränkten Zulassung erfassten Teils nicht in die Gefahr eines Widerspruchs zu dem nicht anfechtbaren Teil gerät. Solche abtrennbaren Teile des Streitstoffs können auch einzelne Beschlussmängelgründe sein (Senat, Urteil vom 8. Juli 2016 - V ZR 261/15, NJW 2017, 666 Rn. 9; Urteil vom

10. Juli 2015 - V ZR 198/14 , NJW 2015, 3371 Rn. 7). Daher ist die Revision unzulässig, soweit sie sich gegen die Annahme des Berufungsgerichts wendet, die Beschlüsse entsprächen ordnungsmäßiger Verwaltung. Die von dem Kläger insoweit geltend gemachten Beschlussmangelgründe sind von der Zulassungsentscheidung des Berufungsgerichts nicht erfasst.

2. Soweit die Revision zulässig ist, ist sie unbegründet.

a) Das Berufungsgericht geht zu Recht von der Zulässigkeit der Beschlussmängelklage aus.

aa) Entgegen der mit der Revisionserwiderung geäußerten Auffassung ist der Kläger nach § 46 Abs. 1 Satz 1 WEG befugt, die in den Untergemeinschaften A und B gefassten Beschlüsse für ungültig erklären zu lassen. Diese Befugnis kommt einem Wohnungseigentümer ungeachtet seiner Zugehörigkeit zu der jeweiligen Untergemeinschaft jedenfalls insoweit zu, als er - wie hier - geltend macht, deren Mitgliedern fehle wegen der damit verbundenen quotalen Außenhaftung aller Wohnungseigentümer die Beschlusskompetenz für Kosten verursachende Instandsetzungsmaßnahmen.

bb) Die Klage war, wie geschehen, nach § 46 Abs. 1 Satz 1 WEG gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu erheben, auch wenn der Kläger lediglich Beschlüsse angreift, die von Untergemeinschaften gefasst worden sind (vgl. Senat, Urteil vom 20. Juli 2012 - V ZR 231/11 , ZWE 2012, 494 Rn. 5; Urteil vom 11. November 2011 - V ZR 45/11 , NJW 2012, 1224 Rn. 10; Urteil vom 10. Februar 2012 - V ZR 145/11 , [...] Rn. 5).

b) Richtig ist auch, dass die angefochtenen Beschlüsse der Mitglieder der Untergemeinschaften A und B über die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen in den diesen Untergemeinschaften zuzuordnenden Gebäuden nicht richtig sind.

aa) Zwar steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach § 21 Abs. 1 WEG den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu und ist hierüber nach § 23 Abs. 1 WEG in Versammlungen aller Eigentümer Beschluss zu fassen. Die Bestimmung in § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG , nach der die Wohnungseigentümer auch von den Vorschriften des Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen können, ermöglicht es aber, in einer Gemeinschaftsordnung im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander Untergemeinschaften mit eigener Verwaltungszuständigkeit und selbständiger Beschlussfassungskompetenz ihrer Mitglieder zu errichten (Senat, Urteil vom 20. Juli 2012 - V ZR 231/11 , ZWE 2012, 494 Rn. 10 zu der hiesigen Wohnungseigentümergeinschaft).

bb) Eine solche abweichende Vereinbarung entnimmt das Berufungsgericht zutreffend § 4 GO.

(1) Die Gemeinschaftsordnung ist Bestandteil der Grundbucheintragung, ihre Auslegung unterliegt daher vollen Umfangs der Nachprüfung durch das Revisionsgericht. Maßgebend sind ihr Wortlaut und Sinn, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung der Eintragung ergibt, weil sie auch die

Sonderrechtsnachfolger der Wohnungseigentümer bindet. Umstände außerhalb der Eintragung dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (st. Rspr., vgl. nur Senat, Urteil vom 20. November 2015 - V ZR 284/14 , BGHZ 208, 29 Rn. 9 mwN). Dabei müssen Abweichungen von der gesetzlichen Verteilung der Aufgaben, Kompetenzen und Kosten klar und eindeutig aus der Gemeinschaftsordnung hervorgehen (vgl. Senat, Urteil vom 23. Juni 2017 - V ZR 102/16 , ZWE 2017, 367 Rn. 14 mwN).

(2) Nach diesen Maßstäben legt das Berufungsgericht § 4 GO zutreffend dahin aus, dass den Mitgliedern der für einzelne Gebäude oder Gebäudekomplexe gebildeten Untergemeinschaften die Kompetenz eingeräumt wird, unter Ausschluss der anderen Eigentümer die Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen zu beschließen, die ein zu der jeweiligen Untergemeinschaft gehörendes Gebäude betreffen, und dass die durch diese Maßnahmen verursachten Kosten allein von den Mitgliedern der jeweiligen Untergemeinschaft zu tragen sind.

(a) Durch § 4 GO wird den jeweiligen Mitgliedern der Untergemeinschaften die Befugnis eingeräumt, sämtliche Entscheidungen, die ausschließlich ihre Gebäude betreffen, unter Ausschluss der anderen Eigentümer zu treffen, eigene Eigentümerversammlungen durchzuführen und Beschlüsse mit Wirkung für die Untergemeinschaft zu fassen. Diese Regelung erlaubt ihrem Sinn und Zweck nach den jeweiligen Mitgliedern der Untergemeinschaften auch, die Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen zu beschließen, die ausschließlich die zu ihrer Untergemeinschaft gehörenden Gebäude betreffen, überträgt ihnen aber zugleich in Abweichung von § 16 Abs. 2 WEG im Innenverhältnis zu den anderen Eigentümern die alleinige Kostenlast für die so beschlossenen Maßnahmen.

(b) Die in § 4 GO enthaltene Einschränkung, dass die Mitglieder der Untergemeinschaften Beschlüsse nur mit Wirkung für die jeweilige Untergemeinschaft fassen dürfen, ist nach dem Sinn und Zweck der Gesamtregelung nicht so zu verstehen, dass keine Beschlüsse gefasst werden dürften, die im Außenverhältnis nur durch eine Verpflichtung der Gesamtgemeinschaft mit entsprechender Haftungsfolge für die übrigen Mitglieder umgesetzt werden können.

(aa) Richtig ist allerdings, dass ein solcher Beschluss im Außenverhältnis zu einer Verpflichtung der Gesamtgemeinschaft und zu einer Haftung aller Miteigentümer führt, somit auch derer, die an der Untergemeinschaft nicht beteiligt sind. Dies folgt daraus, dass Untergemeinschaften nicht rechtsfähig sind. Nur die (Gesamt-)Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann nach § 10 Abs. 6 Satz 1 WEG gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. Daher wird der Beschluss einer Untergemeinschaft zur Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Sanierungsmaßnahmen rechtlich umgesetzt, indem der Verwalter den erforderlichen Auftrag im Namen und (im Außenverhältnis) auf Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft erteilt. Deren Verpflichtung hat nach § 10 Abs. 8 Satz 1 WEG zur Folge, dass im Außenverhältnis alle Wohnungseigentümer und - entgegen der in der Revisionserwiderung geäußerten Auffassung der Beklagten - nicht etwa nur die Mitglieder der Untergemeinschaft dem Gläubiger nach dem Verhältnis ihres Miteigentumsanteils haften (ebenso BeckOK WEG/Dötsch, [01.10.2017], § 10 Rn. 41; Kümmel/Vandenhouten in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 12. Aufl., § 25 Rn. 27; Gottschalg, NZM 2013, 60, 62; Hügel, NZM 2010, 8, 13, 14; Jennißen, ZWE 2017, 117, 118; Moosheimer, ZMR 2014, 602, 608), auch wenn die Kosten im

Innenverhältnis durch andere Miteigentümer zu tragen sind ( § 10 Abs. 8 Satz 2 WEG ). Diese Haftung kann durch die Gemeinschaft nicht einseitig, auch nicht durch eine entsprechende Regelung der Gemeinschaftsordnung, abbedungen werden, da Vereinbarungen unter den Wohnungseigentümern nach dem allgemeinen Grundsatz des Verbots des Vertrags zugunsten Dritter nicht zum Nachteil von Gemeinschaftsgläubigern wirken können (vgl. BeckOGK/Falkner, WEG [01.07.2017], § 10 Rn. 111).

(bb) Ausdrückliches Ziel der Regelung in § 4 GO ist es, die Untergemeinschaften hinsichtlich der Verwaltung und Abrechnung soweit wie (rechtlich und tatsächlich) möglich zu verselbständigen, insbesondere in Bezug auf sämtliche Lasten und Kosten, die in den drei Untergemeinschaften anfallen. Dieses Ziel würde verfehlt, wenn über alle Maßnahmen, die im Innenverhältnis allein auf Kosten der Mitglieder einer Untergemeinschaft vorzunehmen sind, im Außenverhältnis aber von der Gesamtgemeinschaft als teilrechtsfähigem Verband beauftragt werden müssen, stets alle Miteigentümer zu beschließen hätten. Die Regelung zielt ersichtlich gerade darauf ab, den Untergemeinschaften die Verwaltung der ihnen zuzuordnenden Gebäude so weit wie möglich zu übertragen und hiermit zugleich die übrigen Eigentümer von der Verwaltungsverantwortung für diese Gebäude zu entlasten. Dies lässt sich nur erreichen, wenn die Regelung so verstanden wird, dass auch mit Kosten verbundene Maßnahmen und hierauf bezogene Beschlüsse zulässig sind, sofern die Maßnahmen ausschließlich Gebäude der jeweiligen Untergemeinschaft betreffen und die Kosten im Innenverhältnis allein von den Mitgliedern der Untergemeinschaft zu tragen sind. Dementsprechend ist auch die Regelung in § 7 Abs. 4 GO, wonach die Wohnungs-/Teileigentümer zur Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung verpflichtet sind, anders als die Revision meint, nicht so zu verstehen, dass für alle Gebäude der Gemeinschaft eine einheitliche Instandhaltungsrücklage zu bilden ist. Vielmehr muss diese Regelung im Lichte von § 4 GO dahin ausgelegt werden, dass die jeweiligen Wohnungs-/Teileigentümer der Untergemeinschaften zur Ansammlung von getrennten Instandhaltungsrücklagen verpflichtet sind (vgl. Senat, Urteil vom 17. April 2015 - V ZR 12/14 , ZWE 2015, 335 Rn. 10 ff.). Nur die Bildung buchungstechnisch getrennter Rücklagen ermöglicht die in § 4 GO vorgesehene getrennte Ermittlung und Abrechnung der in den drei Untergemeinschaften jeweils anfallenden Lasten und Kosten.

(cc) Entgegen der Auffassung der Revision und einzelner Stimmen in der Literatur sind Regelungen über die möglichst weitgehende Verselbständigung von Untergemeinschaften nicht anders zu verstehen, wenn die Gemeinschaftsordnung wie hier aus der Zeit vor der Einführung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft durch den Gesetzgeber und der Neuregelung der quotalen Außenhaftung in § 10 Abs. 8 WEG stammt (so aber Jennißen, NZM 2006, 203, 206). Vor Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft hafteten für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen im Außenverhältnis alle Miteigentümer gesamtschuldnerisch ohne Beschränkung auf ihren Miteigentumsanteil (vgl. BGH, Urteil vom 18. Juni 1979 - VII ZR 187/78 , BGHZ 75, 26, 30 ). Ob die Wirksamkeit von Regelungen in Gemeinschaftsordnungen, die die Verpflichtung aller Miteigentümer durch Beschlüsse der Untergemeinschaften ermöglichen, unter dieser Rechtslage anders zu beurteilen war als heute, kann dahinstehen. Jedenfalls folgt aus der damals unbegrenzten gesamtschuldnerischen Außenhaftung der Wohnungseigentümer nicht, dass eine unter dieser Rechtslage getroffene Regelung enger auszulegen wäre als eine gleichlautende Regelung, die unter der Geltung von § 10 Abs. 8 WEG vereinbart wurde. Denn eine entsprechende Beschlusskompetenz konnte dem objektiven Interesse der Wohnungseigentümer, wie es einer Regelung zu entnehmen ist, die eine möglichst weitgehende Verselbständigung der Untergemeinschaften vorsieht, auch in Ansehung der ehemals unbegrenzten Außenhaftung entsprechen (im Ergebnis ebenso Häublein, ZWE 2010, 149, 154; Wenzel, NZM 2006, 321, 324).

cc) Die so verstandene Regelung in § 4 GO ist wirksam. Durch die Gemeinschaftsordnung für eine Mehrhausanlage kann den Mitgliedern der für einzelne Gebäude oder Gebäudekomplexe gebildeten Untergemeinschaften die Kompetenz eingeräumt werden, unter Ausschluss der anderen Eigentümer die Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen zu beschließen, die ein zu der jeweiligen Untergemeinschaft gehörendes Gebäude betreffen, wenn zugleich bestimmt wird, dass die durch diese Maßnahmen verursachten Kosten im Innenverhältnis allein von den Mitgliedern der jeweiligen Untergemeinschaft zu tragen sind.

(1) Zwar wird teilweise vertreten, dass die Verwaltungskompetenz der Gesamtheit aller Wohnungseigentümer allenfalls insoweit verdrängt werden könne, als sicher ausgeschlossen sei, dass die anderen Eigentümer von einer in der Untergemeinschaft beschlossenen Angelegenheit nachteilig betroffen würden, was der Fall wäre, wenn aufgrund eines solchen Beschlusses eine Außenhaftung des Verbandes und damit eine (quotale) Haftung aller Wohnungseigentümer begründet würde (BeckOK WEG/Dötsch, [01.10.2017], § 10 Rn. 39, 41; Kümmel/Vandenhouten in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 12. Aufl., § 25 Rn. 27; wohl auch Jennißen, ZWE 2017, 117, 118). Zutreffend nimmt die herrschende Meinung aber an, dass Regelungen, die den Untergemeinschaften die Beschlusskompetenz für die ihre jeweiligen Gebäude betreffenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen einräumen, ungeachtet der mit der Umsetzung solcher Beschlüsse einhergehenden anteiligen Außenhaftung auch der nicht stimmberechtigten Wohnungseigentümer zulässig und wirksam sind (BeckOGK/Falkner, WEG [01.07.2017], § 10 Rn. 249; Bärman/Suilmann, WEG, 13. Aufl., § 10 Rn. 26; Staudinger/Kreuzer [2018] § 10 WEG Rn. 165, 167; Häublein, ZWE 2010, 149, 153; Hügel, NZM 2010, 8, 10; Merle, ZWE 2005, 164, 167; Moosheimer, ZMR 2014, 602, 608; Ott, ZWE 2016, 193, 195; Wenzel, NZM 2006, 321, 324).

(2) Nach § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG können die Wohnungseigentümer von den Vorschriften dieses Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist. Diese Regelung ist Ausdruck der Privatautonomie der Wohnungseigentümer und lässt ihnen und dem teilenden Eigentümer bei der Ordnung des Gemeinschaftsverhältnisses weitgehend freie Hand (st. Rspr., vgl. nur Senat, Urteil vom 10. Juli 2015 - V ZR 198/14 , NJW 2015, 3371 Rn. 13; Senat, Urteil vom 10. Dezember 2010 - V ZR 60/10 , NJW 2011, 679 Rn. 7). Schranken für den Inhalt der Gemeinschaftsordnung ergeben sich aus den Grenzen der Privatautonomie nach den §§ 134 , 138 BGB . Darüber hinaus unterliegen Bestimmungen, die wie die hier in Rede stehende Gemeinschaftsordnung von dem teilenden Eigentümer einseitig vorgegeben wurden, einer Inhaltskontrolle, wobei der Senat bislang offen gelassen hat, ob sich diese an den für allgemeine Geschäftsbedingungen geltenden Vorschriften der §§ 307 ff. BGB oder unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls am Maßstab von Treu und Glauben ( § 242 BGB ) auszurichten hat (vgl. Senat, Urteil vom 10. Dezember 2010 - V ZR 60/10 , aaO Rn. 7 mwN auch zum diesbezüglichen Streitstand). Unzulässig sind jedenfalls Regelungen, die die personenrechtliche Gemeinschaftsstellung der Wohnungseigentümer aushöhlen oder in den Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte eingreifen (Senat, Urteil vom 10. Dezember 2010 - V ZR 60/10 , aaO Rn. 8).

(3) Die den Untergemeinschaften in § 4 GO eingeräumte Beschlusskompetenz hält sich innerhalb dieser Grenzen der Regelungsbefugnis der Wohnungseigentümer.

(a) Sie verstößt nicht dadurch gegen zwingende Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes, dass bei der Bildung von Untergemeinschaften von den allgemeinen Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes über die Stimmrechte der Wohnungseigentümer abgewichen wird. In der Rechtsprechung des Senats ist geklärt, dass Vereinbarungen zulässig sind, die von den Stimmrechtsregelungen in § 21 Abs. 3 , § 28 Abs. 5 WEG für die Beschlüsse über Wirtschaftspläne und Jahresabschlüsse abweichen und bestimmen, dass allein die Mitglieder der Untergemeinschaft anstelle aller Wohnungseigentümer über die auf das jeweilige Haus entfallenden Kostenpositionen zu entscheiden haben (Senat, Urteil vom 20. Juli 2012 - V ZR 231/11 , ZWE 2012, 494 Rn. 10). Nichts anderes gilt für die den Untergemeinschaften durch Vereinbarung eingeräumte Kompetenz, unter Ausschluss der anderen Eigentümer die Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen zu beschließen, die ein zu der jeweiligen Untergemeinschaft gehörendes Gebäude betreffen. In den Kernbereich der Mitgliedschaftsrechte der Wohnungseigentümer würde hingegen eingegriffen, wenn die Regelung den Untergemeinschaften die Kompetenz einräumte, über Maßnahmen zu entscheiden, die das Grundstück, mehrere - nicht sämtlich zu der Untergemeinschaft gehörende - Gebäude oder gemeinschaftliche Anlagen betreffen (vgl. Senat, Urteil vom 20. Juli 2012 - V ZR 231/11 , ZWE 2012, 494 Rn. 11). Dies ist hier nicht der Fall.

(b) Die Regelung greift auch nicht dadurch in den Kernbereich der Mitgliedschaftsrechte der Wohnungseigentümer ein, dass sie den Untergemeinschaften Beschlüsse ermöglicht, die im Außenverhältnis zu einer Verpflichtung der Gesamtgemeinschaft und zu einer quotalen Haftung der an den jeweiligen Beschlüssen nicht beteiligten Eigentümer führen. Diese werden durch die Beschlusskompetenz der Untergemeinschaften auch nicht unangemessen benachteiligt.

(aa) Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese anteilige Außenhaftung für die an der Untergemeinschaft nicht beteiligten Eigentümer nur mit einem geringen wirtschaftlichen Risiko verbunden ist. Eine Regelung der Gemeinschaftsordnung, die den Mitgliedern der für einzelne Gebäude oder Gebäudekomplexe gebildeten Untergemeinschaften die Kompetenz einräumt, unter Ausschluss der anderen Eigentümer die Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen zu beschließen, die ein zu der jeweiligen Untergemeinschaft gehörendes Gebäude betreffen, ist nämlich nur zulässig, wenn sie - wie hier - in Abweichung von § 16 Abs. 2 WEG zulässigerweise (vgl. Senat, Urteil vom 20. Juli 2012 - V ZR 231/11 , ZWE 2012, 494 Rn. 10) zugleich bestimmt, dass die durch diese Maßnahmen verursachten Kosten im Innenverhältnis allein von den Mitgliedern der jeweiligen Untergemeinschaft zu tragen sind. Da die Erteilung von Aufträgen zur Instandsetzung oder Sanierung nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, wenn die Aufbringung der Mittel gesichert ist (Senat, Urteil vom 17. Oktober 2014 - V ZR 9/14 , BGHZ 202, 375 Rn. 17 mwN), hat diese Kostenverteilung im Innenverhältnis zur Folge, dass in den Beschlüssen der Untergemeinschaften über die Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen eine Finanzierung vorgesehen werden muss, die die übrigen Wohnungseigentümer nicht mit einbezieht, etwa indem die Maßnahme aus der von der Untergemeinschaft getrennt gebildeten Instandhaltungsrücklagen, aus den laufenden Wohngeldzahlungen der Mitglieder der Untergemeinschaft oder aus einer nur von diesen anteilig zu zahlenden Sonderumlage beglichen wird. Vor diesem Hintergrund stellt sich bereits die Inanspruchnahme eines nicht der Untergemeinschaft angehörenden Wohnungs- oder Teileigentümers als äußerst unwahrscheinlich dar. Sollte es gleichwohl zu einer solchen Inanspruchnahme kommen, kann der betroffene Eigentümer bei den Mitgliedern der jeweiligen Untergemeinschaft Regress nehmen, die die mit der jeweiligen Maßnahme verbundenen Kosten im Innenverhältnis allein zu tragen haben. Angesichts dessen besteht für die jeweiligen Mitglieder der Untergemeinschaften auch kein Anreiz,



wirtschaftlich unvernünftige oder besonders kostspielige Maßnahmen zu beschließen. Daher teilt der Senat nicht die von der Revision geäußerte Befürchtung, die Möglichkeit der Delegation entsprechender Beschlusskompetenzen auf Untergemeinschaften sei geeignet, die Solidarität innerhalb der Gesamtgemeinschaft und die Bereitschaft zu einem verantwortungsbewussten und vernünftigen Wirtschaften zu untergraben.

(bb) Der anteiligen Haftung im Außenverhältnis steht als Vorteil einer weitgehenden Verselbständigung der Untergemeinschaften gegenüber, dass die diesen angehörenden Wohnungs- und Teileigentümer über Maßnahmen, die allein die zu ihrer jeweiligen Untergemeinschaften gehörenden Gebäude betreffen, allein beschließen können, ohne die Gesamtgemeinschaft befassen zu müssen. Zugleich werden sie von der Verwaltungsverantwortung für die Gebäude der anderen Untergemeinschaften entlastet. Dieser Autonomiegewinn stellt sich als hinreichende Kompensation für das geringe Risiko der anteiligen Inanspruchnahme für die von anderen Untergemeinschaften verursachten Kosten dar.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO .