



# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

V ZR 163/20

Verkündet am:

16. Juli 2021

Rinke

Justizangestellte

als Urkundsbeamtin

der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: \_\_\_\_\_ ja

WEG § 28 Abs. 3 aF

- a) Auch dann, wenn nach der Gemeinschaftsordnung einer Mehrhausanlage Untergemeinschaften in eigener Zuständigkeit nach dem Vorbild selbständiger Eigentümergeinschaften über die Lasten und Kosten entscheiden, muss für die Wohnungseigentümergeinschaft eine einheitliche Jahresabrechnung erstellt und beschlossen werden.
- b) Über die Gesamtabrechnung als Teil der einheitlichen Jahresabrechnung muss zwingend allein die Gesamtgemeinschaft beschließen; ebenso ist die Darstellung der Instandhaltungsrücklage notwendigerweise Sache der Gesamtgemeinschaft, und zwar auch dann, wenn für Untergemeinschaften separate Rücklagen zu bilden sind.
- c) Untergemeinschaften kann eine Befugnis zur eigenständigen Beschlussfassung über Teile der einheitlichen Jahresabrechnung nur durch ausdrückliche, eindeutige Regelung in der Gemeinschaftsordnung eingeräumt werden, und zwar beschränkt auf die Verteilung der ausschließlich die jeweilige Untergemeinschaft betreffenden Kosten in den Einzelabrechnungen; im Zweifel ist das Rechnungswesen insgesamt Sache der Gesamtgemeinschaft.

(Teilweise Aufgabe von Senat, Urteil vom 20. Juli 2012 - V ZR 231/11, NZM 2012, 766)

BGH, Urteil vom 16. Juli 2021 - V ZR 163/20 - LG Hamburg  
AG Hamburg

ECLI:DE:BGH:2021:160721UVZR163.20.0

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Juli 2021 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterin Haberkamp

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des Landgerichts Hamburg - Zivilkammer 18 - vom 15. Juli 2020 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft, die in mehrere Untergemeinschaften untergliedert ist. Die Gemeinschaftsordnung (GO) enthält dazu folgende Regelungen:

„§ 11 Ziff. 5:

Die Kosten und Lasten gemäß Ziffern 1 und 2 werden - soweit möglich - für jede Untergemeinschaft (vgl. § 18) gesondert ausgeworfen:

Jede Untergemeinschaft (Häuser Nr. 1, 3 - 16 und die jeweilige Tiefgarage) trägt sämtliche ihrem Haus [...] zuzuordnenden Kosten und Lasten so, als wenn sie eine eigene Wohnungseigentümergeinschaft wäre. [...]

§ 14 Ziff. 7:

Bei Angelegenheiten, die ausschließlich einer bestimmten Untergemeinschaft zuzuordnen sind, insbesondere bei solchen, die sich auf die alleinige Kosten- und Lastentragung der betreffenden Untergemeinschaft auswirken, sind allein die Mitglieder dieser Untergemeinschaft stimmberechtigt. [...]

§ 18 Ziff. 1:

(2) Diese Gemeinschaften bilden in tatsächlicher Hinsicht voneinander getrennte und unabhängige Untergemeinschaften, die lediglich durch das Miteigentum am Grundstück miteinander verbunden sind.

(3) Zu diesen Untergemeinschaften gehört jeweils das gesamte Gebäude mit allen Bestandteilen und Zubehör (Dach und Fach).

§ 18 Ziff. 2:

(1) Jede Untergemeinschaft regelt ihre Angelegenheiten nach Maßgabe der Teilungserklärung selbst.

(2) Sämtliche in den Untergemeinschaften anfallenden Kosten tragen die jeweiligen Eigentümer bzw. Sondernutzungsberechtigten in den Untergemeinschaften. Es sind - soweit möglich - gesonderte Rücklagen zu bilden sowie die Gebäude gesondert abzurechnen.

(3) Für alle Maßnahmen der Verwaltung einschließlich Beschlussfassung ist jeweils nur die Untergemeinschaft zuständig, zu deren Bereich (einschließlich zugeordneter Sondernutzungsbereiche) die jeweilige Maßnahme gehört.

(4) Hinsichtlich des Gesamtgrundstücks und der nicht den einzelnen Untergemeinschaften obliegenden Angelegenheiten wird eine Gesamtgemeinschaft gebildet, die über alle Angelegenheiten beschließt, die nicht die jeweilige Untergemeinschaft, sondern alle Eigentümer gemeinschaftlich angehen.“

2

Im Jahr 2017 wurde in einer Eigentümerversammlung der Gesamtgemeinschaft unter TOP 3 ein Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung für das Jahr 2016 gefasst. Die Darstellung der Instandhaltungsrücklage führt unter der Position „Instandhaltungsrücklage Haus 11“ Entnahmen in Höhe von 18.664,45 € für Architekten- und Planungskosten auf.

3            Hinsichtlich dieser Position wenden sich die Kläger, gestützt auf die fehlende Beschlusskompetenz der Gesamtgemeinschaft, mit der Beschlussmängelklage gegen TOP 3. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Kläger hat das Landgericht, soweit im Revisionsverfahren von Interesse, zurückgewiesen. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, wollen die Kläger weiterhin erreichen, dass der Beschluss insoweit für unwirksam erklärt wird, als die Gesamtabrechnung die Entnahme eines Betrags in Höhe von 18.664,45 € für Architektenkosten aus der Instandhaltungsrücklage von Haus 11 enthält.

Entscheidungsgründe:

I.

4            Nach Ansicht des Berufungsgerichts ergibt die Auslegung der Gemeinschaftsordnung, dass für die Untergemeinschaften separate Jahresabrechnungen zu erstellen sind. Dies werde zwar nicht ausdrücklich geregelt, folge aber u.a. daraus, dass für alle Maßnahmen der Verwaltung jeweils nur die betroffene Untergemeinschaft zuständig sei (§ 18 Ziff. 2 Abs. 3 GO). Gleichwohl sei es nicht zu beanstanden, dass die Gesamtgemeinschaft den Beschluss zu TOP 3 über die Gesamtabrechnung einschließlich der Entnahme aus der Rücklage von Haus 11 in Höhe von 18.664,45 € gefasst habe. Denn die Beschlusskompetenz der Gesamtgemeinschaft beschränke sich nicht auf diejenigen Kostenpositionen, die das Grundstück, mehrere Gebäude oder die gemeinschaftliche Anlage betreffen. Vielmehr sei es allein Sache der Gesamtgemeinschaft, den Beschluss über die Gesamtabrechnung zu fassen. Da letztere sämtliche Einnahmen und Ausgaben aufführen müsse, die in dem abzurechnenden Wirtschaftsjahr über das zu dem Verwaltungsvermögen der Gesamtgemeinschaft gehörende Gemeinschaftskonto geflossen seien, müssten auch diejenigen Positionen enthalten

sein, die nur die Untergemeinschaften betreffen. Die Darstellung der Entnahme aus der Rücklage regelt im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander verbindlich, dass (nur) die Wohnungseigentümer der Untergemeinschaft Haus 11 die dort aufgeführten Kosten zu tragen hätten. Diese Verteilung der Entnahmen auf die verschiedenen Untergemeinschaften müsse die Gesamtgemeinschaft vornehmen. Die Beschlusskompetenz der Untergemeinschaften beschränke sich auf die Einzelabrechnungen, mit der die Untergemeinschaften die ihnen jeweils zugewiesenen Kosten auf ihre Mitglieder verteilen.

## II.

5 Die Revision hat keinen Erfolg. Da § 46 Abs. 1 Satz 1 WEG aF auf die vor dem 1. Dezember 2020 erhobene Beschlussmängelklage weiterhin anzuwenden ist (§ 48 Abs. 5 WEG), sind die übrigen Wohnungseigentümer unverändert richtige Klagegegner. In der Sache liegt der geltend gemachte Beschlussmangel, der nach dem im Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Recht zu beurteilen ist (vgl. Senat, Urteil vom 26. Februar 2021 - V ZR 33/20, NZM 2021, 475 Rn. 6 aE), nicht vor. Der Beschluss über die Gesamtabrechnung ist - wie das Berufungsgericht zu Recht annimmt - weder anfechtbar noch wegen mangelnder Beschlusskompetenz der Gesamtgemeinschaft nichtig, soweit unter „Rücklagenentnahme nach Untergemeinschaften“ für die Untergemeinschaft Haus 11 ein Betrag in Höhe von 18.664,45 € aufgeführt wird.

6 1. Die Annahme des Berufungsgerichts, dass nur die Gesamtgemeinschaft den Beschluss über die Gesamtabrechnung und die Darstellung der Instandhaltungsrücklage fassen darf, ist rechtsfehlerfrei.

- 7 a) Gemäß § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG aF (ebenso § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG) können in Mehrhausanlagen durch Vereinbarung - wie hier - weitgehend verselbständigte Untergemeinschaften gebildet werden (st. Rspr., vgl. nur Senat, Urteil vom 10. November 2017 - V ZR 184/16, WuM 2018, 100 Rn. 12; Urteil vom 18. Januar 2019 - V ZR 72/18, NJW-RR 2019, 909 Rn. 23 mwN). Damit ist aber nicht gesagt, dass die auf diese Weise gebildeten Untergemeinschaften über „ihre“ Angelegenheiten eigenständig abrechnen dürfen. Inwieweit Untergemeinschaften in der Gemeinschaftsordnung Befugnisse in Bezug auf das Rechnungswesen der Wohnungseigentümergeinschaft eingeräumt werden können, indem entweder auf einer einheitlichen Eigentümerversammlung ein Stimmverbot für die übrigen Wohnungseigentümer eingreift (zu einer derartigen Regelung in der Gemeinschaftsordnung vgl. Senat, Urteil vom 26. Juni 2020 - V ZR 199/19, ZWE 2020, 386 Rn. 14) oder den Untergemeinschaften in „ihren“ Angelegenheiten Beschlusskompetenz und das Recht zu „Teilversammlungen“ eingeräumt wird (zu einer Gemeinschaftsordnung dieses Inhalts vgl. Senat, Urteil vom 10. November 2017 - V ZR 184/16, WuM 2018, 100 Rn. 21 ff.) - ist nicht abschließend geklärt.
- 8 b) Richtigerweise muss auch dann, wenn nach der Gemeinschaftsordnung einer Mehrhausanlage Untergemeinschaften in eigener Zuständigkeit nach dem Vorbild selbständiger Eigentümergeinschaften über die Lasten und Kosten entscheiden, für die Wohnungseigentümergeinschaft eine einheitliche Jahresabrechnung erstellt und beschlossen werden. Soweit sich das Urteil des Senats vom 20. Juli 2012 (V ZR 231/11, NZM 2012, 766 Rn. 10 ff.) anders verstehen lässt, hält der Senat daran nicht fest.
- 9 aa) Gemäß § 28 Abs. 3 WEG aF hat der Verwalter nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen (ebenso § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG), über die die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit beschließen (§ 28

Abs. 5 WEG aF; anders nunmehr § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG). Wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, ist dem Wohnungseigentumsrecht ein Nebeneinander von Teiljahresabrechnungen fremd. Dass im Ergebnis „eine“ Jahresabrechnung erstellt werden muss, ergibt sich zwar nicht zwingend aus dem Wortlaut des § 28 Abs. 3 WEG aF, weil Mehrhausanlagen gesetzlich nicht geregelt sind. Dafür, dass auch bei weitgehend verselbständigten Untergemeinschaften - dem Wortlaut des § 28 Abs. 3 WEG aF entsprechend - eine einheitliche Jahresabrechnung erforderlich ist (vgl. Jennißen in Jennißen, WEG, 6. Aufl., § 28 Rn. 96d; aA BayObLG NZM 2001, 771 aE; NJOZ 2004, 636, 641), sprechen aber zwei entscheidende Gründe. Erstens dient die aus der Gesamtabrechnung abgeleitete Einzelabrechnung dazu, eine (einheitliche) Abrechnungsspitze im Verhältnis zwischen dem einzelnen Wohnungseigentümer und der Gesamtgemeinschaft zu ermitteln; in diese fließen stets auch Kosten ein, die - wie etwa Verwalter- oder Kontoführungskosten - die Gesamtgemeinschaft betreffen. Zweitens müssen etwaige Abrechnungsmängel in einem einheitlichen Verfahren geklärt werden; gäbe es nebeneinander Beschlüsse der Gesamtgemeinschaft und der Untergemeinschaften, wäre unklar, ob ggf. mehrere Anfechtungsverfahren eingeleitet werden müssten.

10           bb) Muss danach eine einheitliche Jahresabrechnung aufgestellt und beschlossen werden, sind Ausgestaltung und Grenzen von Vereinbarungen über die Mitwirkung von Untergemeinschaften an der Jahresabrechnung zu klären.

11           (1) Über die Gesamtabrechnung als Teil der einheitlichen Jahresabrechnung muss, wie das Berufungsgericht zutreffend erkennt, zwingend allein die Gesamtgemeinschaft beschließen. Dies hat der Senat erst kürzlich ausgesprochen (Urteil vom 18. Januar 2019 - V ZR 72/18, NJW-RR 2019, 909 Rn. 23), und es entspricht - soweit ersichtlich - einhelliger Meinung (vgl. nur Bärmann/Becker, WEG, 14. Aufl., § 28 Rn. 8; BeckOGK/Falkner, WEG [1.3.2020], § 10 Rn. 46; BeckOK/M.A. Müller, WEG [42. Ed. 1.8.2020], § 10 Rn. 36; Bärmann/Seuß/

Rüscher, Praxis des Wohnungseigentums, 7. Aufl., § 23 Rn. 44; Jennißen in Jennißen, WEG, 6. Aufl., § 28 Rn. 147; Sommer, ZWE 2019, 153, 165, jeweils mwN). Da die Untergemeinschaften nicht rechtsfähig sind, ist die rechtsfähige Gesamtgemeinschaft Inhaberin der Bankkonten, deren Entwicklung die Gesamtabrechnung darstellen soll und muss (näher dazu Senat, Urteil vom 25. September 2020 - V ZR 80/19, ZfIR 2021, 134 Rn. 15 ff.). Zugleich dient die Gesamtabrechnung der Rechnungslegung des Verwalters (vgl. Senat, Urteil vom 26. Februar 2021 - V ZR 290/19, WuM 2021, 388 Rn. 13), die dieser im Verhältnis zu der Gesamtgemeinschaft schuldet. Nur auf der Grundlage einer Gesamtabrechnung der Gesamtgemeinschaft kann die Tätigkeit des Verwalters kontrolliert und überprüft werden, ob die Kosten richtig zugeordnet worden sind (vgl. Jennißen in Jennißen, WEG, 6. Aufl., § 28 Rn. 96d).

12           (2) Ebenso ist die Darstellung der Instandhaltungsrücklage - gegen die sich die Kläger wenden - Sache der Gesamtgemeinschaft, und zwar auch dann, wenn - wie hier - für Untergemeinschaften separate Rücklagen zu bilden sind.

13           (a) Neben der Gesamt- und Einzelabrechnung ist die Darstellung der Instandhaltungsrücklage notwendiger Bestandteil der einheitlichen Jahresabrechnung (vgl. Bärmann/Pick/Emmerich, WEG, 20. Aufl., § 28 Rn. 116). Sind separate Rücklagen für Untergemeinschaften zu bilden, kann nicht - wie die Revision offenbar meint - jede Untergemeinschaft unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer über ihre Rücklage abrechnen. Vielmehr berührt auch die Darstellung der Rücklagen zwingend die Interessen aller Wohnungseigentümer. Denn der Jahresabrechnung muss sich entnehmen lassen, wie die auf den Bankkonten der rechtsfähigen Gesamtgemeinschaft verwalteten zweckgebundenen Gelder verwendet und verbucht worden sind. Unerheblich ist insoweit, ob die Gemeinschaft (zulässigerweise) nur ein Bankkonto unterhält oder für jede Rücklage ein eigenes Bankkonto eingerichtet hat, weil die Darstellung der Instandhaltungsrücklage in der Jahresabrechnung stets auf die Buchhaltungskonten bezogen ist, die nicht

mit Bankkonten gleichgesetzt werden können (vgl. Senat, Urteil vom 25. September 2020 - V ZR 80/19, ZfIR 2021, 134 Rn. 30); außerdem ist die allein rechtsfähige Gesamtgemeinschaft Inhaberin auch derjenigen Bankkonten, die sie für die Rücklagen der Untergemeinschaften einrichtet.

14 (b) Verdeutlichen lässt sich dies mit folgendem Beispiel: Wird eine von der Untergemeinschaft 1 beschlossene, aus ihrer Instandhaltungsrücklage zu finanzierende Maßnahme an dem zugehörigen Gebäude für 10.000 € durchgeführt und bezahlt, so muss die Gesamtgemeinschaft die Entnahme von 10.000 € bei der Instandhaltungsrücklage der Untergemeinschaft 1 verbuchen. Gleichwohl betrifft die Entnahme (notwendigerweise) nicht nur die Untergemeinschaft 1, weil das Geld von dem Bankkonto der Gesamtgemeinschaft überwiesen und von der Gesamtgemeinschaft verbucht worden ist. Alle Wohnungseigentümer sind betroffen, weil die Abrechnung auch der Kontrolle der Buchhaltung im Verhältnis der Untergemeinschaften untereinander dient. Wäre etwa die Entnahme (fälschlich) zu Lasten der Rücklage einer anderen Untergemeinschaft gebucht, beträfe dies zweifellos auch deren Interessen. Eine dahingehende Kontrolle ermöglicht nur eine Abrechnung der Gesamtgemeinschaft, und es wäre nicht ausreichend, wenn jede Untergemeinschaft „für sich“ abrechnete.

15 (3) Was die Einzelabrechnungen angeht, sind diese insoweit Sache der Gesamtgemeinschaft, als es um die Verteilung derjenigen Kosten geht, die - wie Verwalter- oder Kontoführungskosten - sämtliche Wohnungseigentümer betreffen. Untergemeinschaften können daher allenfalls dazu befugt sein, die ausschließlich ihre Mitglieder betreffenden Kosten in den Einzelabrechnungen zu verteilen (so auch Bärmann/Becker, WEG, 14. Aufl., § 28 Rn. 8; Jennißen in Jennißen, WEG, 6. Aufl., § 28 Rn. 147). Da in den Einzelabrechnungen eine (einheitliche) Abrechnungsspitze festgelegt werden muss und in diese Kostenpositionen sowohl der Gesamtgemeinschaft als auch der Untergemeinschaft einfließen (vgl. oben Rn. 9), könnte allerdings in Betracht kommen, dass nach einer

ersten Beschlussfassung der Gesamtgemeinschaft und einer zweiten der Untergemeinschaften die abschließende Beschlussfassung durch die Gesamtgemeinschaft erfolgen muss (daher für ein „dreistufiges Verfahren“ LG München I, NJW-RR 2014, 1478, 1481 f.; BeckOGK/Falkner, WEG [1.3.2020], § 28 Rn. 254.2; für die Zulässigkeit eines „zweistufigen Verfahrens“ dagegen Staudinger/Häublein, BGB [2018], § 28 WEG Rn. 119; differenzierend Sommer, ZWE 2019, 155, 166). Das bedarf hier aber keiner Entscheidung, weil ein Beschlussmangel nur in Bezug auf die von der Gesamtgemeinschaft beschlossene Gesamtabrechnung geltend gemacht wird.

- 16           cc) Soweit die Revision eine „Majorisierung“ der Untergemeinschaften befürchtet, verkennt sie die Funktion der Jahresabrechnung. Diese stellt u.a. zum Zwecke der Information und Kontrolle die erfolgten Zahlungsbewegungen dar, und durch die Kostenverteilung wird die endgültige Höhe der Beiträge festgelegt (näher Bärmann/Pick/Emmerich, WEG, 20. Aufl., § 28 Rn. 69 ff.). Damit ist jedoch weder eine konkludente Billigung der aufgeführten Ausgaben verbunden (eingehend Senat, Urteil vom 4. März 2011 - V ZR 156/10, NJW 2011, 1346 Rn. 6 ff.) noch wird den Wohnungseigentümern ein inhaltlicher Gestaltungsspielraum eröffnet; insbesondere der Kostenverteilungsschlüssel kann nur durch einen gesonderten Beschluss, nicht aber durch die Jahresabrechnung geändert werden (vgl. Senat, Urteil vom 9. Juli 2010 - V ZR 202/09, NJW 2010, 2654 Rn. 11, 16; Bärmann/Becker, WEG, 14. Aufl., § 16 Rn. 115). Die Verselbständigung der Untergemeinschaft hat ihre sachliche Bedeutung auf anderen Gebieten als dem Rechnungswesen. So kann eine Untergemeinschaft bei entsprechender Ausgestaltung der Gemeinschaftsordnung insbesondere dazu befugt sein, über Instandhaltungsmaßnahmen an dem zugehörigen Gebäude und die Finanzierung derselben eigenständig zu entscheiden (näher hierzu Senat, Urteil vom 10. November 2017 - V ZR 184/16, WuM 2018, 100 Rn. 21 ff.). Die Vorgaben

hinsichtlich der Finanzierung müssen in dem Wirtschaftsplan der Gesamtgemeinschaft umgesetzt werden, etwa dann, wenn die Zuführung zu der Instandhaltungsrücklage der Untergemeinschaft im Vorgriff auf geplante Maßnahmen erhöht werden soll. Solche nach Maßgabe der Gemeinschaftsordnung zulässige Beschlussfassungen der Untergemeinschaften erfolgen aber separat im Vorfeld der Jahresabrechnung, wie es nach den Feststellungen des Berufungsgerichts auch hier geschehen ist: die zugrundeliegende Maßnahme und deren Finanzierung über die Instandhaltungsrücklage von Haus 11 ist bestandskräftig beschlossen worden, und die in Umsetzung dessen erfolgte Zahlung ist in der Jahresabrechnung der Gesamtgemeinschaft zutreffend als Entnahme aus der Rücklage von Haus 11 verbucht worden. Gerade wenn den Untergemeinschaften im Hinblick auf die Beschlussfassung über Instandsetzungsmaßnahmen weitgehende Autonomie gewährt wird, liegt die gemeinschaftliche Abrechnung über die Rücklagen, die eine effektive gegenseitige Kontrolle ermöglicht, im Interesse aller Wohnungseigentümer; das gilt insbesondere im Hinblick auf die im Außenverhältnis bestehende anteilige Haftung (vgl. dazu Senat, Urteil vom 10. November 2017 - V ZR 184/16, WuM 2018, 100 Rn. 26 ff.).

17

2. Unabhängig hiervon ist ein Beschlussmangel aus einem weiteren Grund zu verneinen. Der Gemeinschaftsordnung lässt sich nämlich, anders als das Berufungsgericht meint, ohnehin nicht entnehmen, dass die Untergemeinschaften an dem Rechnungswesen der Wohnungseigentümergeinschaft mitwirken sollen. Untergemeinschaften kann eine Befugnis zur eigenständigen Beschlussfassung über Teile der einheitlichen Jahresabrechnung nur durch ausdrückliche, eindeutige Regelung in der Gemeinschaftsordnung eingeräumt werden, und zwar beschränkt auf die Verteilung der ausschließlich die jeweilige Untergemeinschaft betreffenden Kosten in den Einzelabrechnungen; im Zweifel ist das Rechnungswesen insgesamt Sache der Gesamtgemeinschaft. Auch insoweit hält der Senat an den Ausführungen in seiner Entscheidung vom 20. Juli 2012

(V ZR 231/11, NZM 2012, 766 Rn. 10), auf die das Berufungsgericht seine Auslegung stützt, nicht fest.

- 18 a) Aufgrund der Bezugnahme im Grundbuch unterliegt die Auslegung der Gemeinschaftsordnung 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 17. April 2015 - V ZR 12/14, ZfIR 2015, 667 Rn. 12).
- 19 b) Wie oben ausgeführt (vgl. Rn. 9), geht das Wohnungseigentumsgesetz von der Einheitlichkeit der Jahresabrechnung aus. Mögliche Mitwirkungsrechte der Untergemeinschaften sind in der Sache äußerst begrenzt, führen aber zu einer Vielzahl von Folgeproblemen, weil sie ein aufwändiges und kostenintensives mehrstufiges Verfahren der Beschlussfassung nach sich ziehen (vgl. Rn. 15). Diesen Nachteilen steht mangels eigener Gestaltungsmöglichkeiten in der Sache kein erkennbarer Vorteil für die Mitglieder der Untergemeinschaften gegenüber (zutreffend Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl., § 28 Rn. 351; Elzer, notar 2016, 201, 206; Sommer, ZWE 2019, 155, 166). Da ein solches Ergebnis im Zweifel nicht gewollt ist, setzen eigene Mitwirkungsrechte der Untergemeinschaften im Hinblick auf das Rechnungswesen eine ausdrückliche, eindeutige Regelung in der Gemeinschaftsordnung voraus. Es genügt nicht, wenn die Gemeinschaftsordnung lediglich vorsieht, dass die Untergemeinschaften weitgehend verselbstständigt sein sollen oder dass die Kosten getrennt ermittelt und abgerechnet oder eigene Rücklagen gebildet werden sollen (in diese Richtung auch BeckOGK/Falkner, BGB [1.12.2020], § 10 WEG Rn. 227 aE; Rüscher, ZWE 2015, 237, 240, 242). Solche Vorgaben regeln im Zweifel lediglich die Gestaltung der gemeinschaftlich

zu beschließenden Jahresabrechnung dahingehend, dass abtrennbare Kosten der Untergemeinschaften und die Instandhaltungsrücklage hausbezogen dargestellt werden müssen.

- 20 c) Daran gemessen kann der Gemeinschaftsordnung nicht entnommen werden, dass die Untergemeinschaften eine Mitwirkungsbefugnis im Hinblick auf die Jahresabrechnung haben sollen. Die einheitliche Jahresabrechnung gehört nicht zu den „Angelegenheiten, die ausschließlich einer bestimmten Untergemeinschaft zuzuordnen sind“ (§ 14 Ziff. 7 GO; vgl. auch § 18 Ziff. 2 Abs. 1 GO), und sie ist auch keine Maßnahme der Verwaltung, die zu dem Bereich einer Untergemeinschaft „gehört“ (§ 18 Ziff. 2 Abs. 3 GO). Mangels ausdrücklicher anderweitiger Regelung zählt sie vielmehr insgesamt zu den „Angelegenheiten, die alle Eigentümer gemeinschaftlich angehen“ (§ 18 Ziff. 2 Abs. 4 GO). Soweit gesonderte Instandhaltungsrücklagen zu bilden sowie die Gebäude gesondert abzurechnen sind (§ 18 Ziff. 2 Abs. 2 Satz 2 GO), handelt es sich lediglich um Vorgaben für die Gestaltung der Jahresabrechnung der Gesamtgemeinschaft, die in der angefochtenen Jahresabrechnung korrekt umgesetzt worden sind. Denn die Darstellung der Instandhaltungsrücklage trennt nach Untergemeinschaften und weist die Entwicklung der Rücklagen jeweils hausbezogen aus.

III.

21

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Stresemann

Schmidt-Räntsch

Brückner

Göbel

Haberkamp

Vorinstanzen:

AG Hamburg, Entscheidung vom 23.10.2018 - 22a C 196/17 -

LG Hamburg, Entscheidung vom 15.07.2020 - 318 S 6/19 -