

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 25, 26 WEG

- 1. Wenn mehrere Wohnungen nur teilweise identischen Miteigentümern gehören oder wenn der Miteigentümer einer Wohnung zugleich Alleineigentümer einer anderen Wohnung ist, haben die Eigentümer jeder Wohnung bei Geltung des Kopfstimmenprinzips je eine Stimme. Das Kopfstimmrecht eines Wohnungseigentümers entfällt nicht, wenn er Miteigentümer einer anderen Wohnung wird oder bleibt. Das gilt auch, wenn er Mehrheitseigentümer anderer Wohnungen ist oder wird.**
- 2. Der einzelne Wohnungseigentümer hat, auch wenn weder ein Verwalter bestellt noch ein Verwaltungsbeirat eingerichtet ist, kein Recht, von sich aus und ohne Abstimmung mit den übrigen Wohnungseigentümern zu einer Wohnungseigentümerversammlung einzuladen.**
- 3. In diesem Fall kann die Einladung zu einer Wohnungseigentümerversammlung grundsätzlich nur durch alle Wohnungseigentümer gemeinsam (Senat, Urteil vom 10. Juni 2011 - V ZR 222/10), aufgrund einer gerichtlichen Entscheidung, die den interessierten Wohnungseigentümer zur Einladung ermächtigt oder die übrigen Wohnungseigentümer verpflichtet, der Einladung zuzustimmen.**
- 4. Die Erklärung eines Beschlusses für ungültig scheidet in der Regel aus, wenn feststeht, dass sich der Beschlussmangel auf das Abstimmungsergebnis nicht ausgewirkt hat.**

BGH, Urteil vom Urteil vom 20.11.2020; Az.: V ZR 64/20

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. November 2020 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:

Tenor:

Die Revision gegen das Urteil der 13. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main vom 13. Februar 2020 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Tatbestand:

Die Parteien sind die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Das Gebäude auf dem gemeinschaftlichen Grundstück besteht aus drei Eigentumswohnungen, von denen die Sondereigentumseinheit Nr. 2 den Klägern gemeinschaftlich, die Sondereigentumseinheit Nr. 1 beiden Beklagten je zur Hälfte und die Sondereigentumseinheit Nr. 3 der Beklagten zu 1 allein gehören. Nach der Teilungserklärung richtet sich das Stimmrecht der Sondereigentümer nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Mit Schreiben vom 3. Dezember 2018 luden die Beklagten die Kläger zu einer Wohnungseigentümersammlung ein. Gegenstand der Versammlung sollte die Wahl eines Verwalters sein; mit der Einladung wurden drei Angebote übersandt. An der Versammlung nahmen nur die Beklagten teil. Sie bestellten unter TOP 1a einen der drei Bewerber für den Zeitraum vom 1. Februar 2019 bis zum 31. Januar 2021 zum Verwalter der Anlage und beschlossen unter TOP 1b, mit dem bestellten Verwalter für die Dauer seiner Bestellung einen Verwaltervertrag mit einer monatlichen Vergütung von 30 € pro Wohnung und Monat zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer abzuschließen.

Mit der Klage möchten die Kläger erreichen, dass beide Beschlüsse für ungültig erklärt werden. Sie meinen, die Beklagten hätten nicht eigenmächtig zu der Eigentümersammlung einladen dürfen. Diese hätten zusammen auch nur eine Stimme, sodass die erforderliche Mehrheit nicht erreicht sei. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung ist ohne Erfolg geblieben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, möchten die Kläger weiterhin erreichen, dass die genannten Beschlüsse für ungültig erklärt werden.

Entscheidungsgründe:

I.

Nach Auffassung des Berufungsgerichts, dessen Urteil u. a. in MDR 2020, 721 [OLG Bremen 07.02.2020 - 3 W 1/20] veröffentlicht worden ist, stehen den Beklagten zwei Stimmen zu. Nach der gemäß der Teilungserklärung maßgeblichen Vorschrift des § 25 Abs. 2 Satz 1 WEG habe jeder Wohnungseigentümer eine Stimme. Wenn ein Wohnungseigentümer - wie hier - an einer Wohnung zu einem Bruchteil berechtigt und Alleineigentümer einer anderen Wohnung sei, bestehe für jede Wohnung eine Stimme. Entscheidend sei, ob die Eigentümer verschiedener Sondereigentumseinheiten identisch seien oder nicht. An der Identität der Eigentümer fehle es, wenn, wie hier, eine Wohnung im gemeinschaftlichen Eigentum von zwei Personen stehe, die andere dagegen einer von diesen allein gehöre. Sähe man das anders, bleibe entweder das Stimmrecht des anderen

Miteigentümers in Bezug auf die gemeinschaftlich gehaltene Wohnung oder das Stimmrecht des Alleineigentümers der anderen Wohnung unberücksichtigt. Das sei mit § 25 WEG nicht zu vereinbaren. Die angefochtenen Beschlüsse seien auch nicht deshalb zu beanstanden, weil die Beklagten eigenmächtig zu der Eigentümerversammlung eingeladen hätten.

II.

Diese Erwägungen halten einer rechtlichen Prüfung stand.

1. Die Revision ist in vollem Umfang statthaft und auch sonst zulässig. Die von dem Berufungsgericht in der Formel seines Urteils unbeschränkt ausgesprochene Zulassung der Revision erfährt durch die Ausführungen in den Urteilsgründen keine Einschränkung.

a) Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist die Entscheidungsformel zwar im Lichte der Urteilsgründe auszulegen. Deshalb ist regelmäßig von einer beschränkten Revisionszulassung auszugehen, wenn das Berufungsgericht in den Gründen die Frage, zu deren höchstrichterlicher Klärung die Revision zugelassen werden soll, bezeichnet und sich diese Frage nur für einen eindeutig abgrenzbaren selbständigen Teil des Streitstoffs stellt, der Gegenstand eines Teilurteils oder eines eingeschränkt eingelegten Rechtsmittels sein kann (vgl. BGH, Urteil vom 13. Mai 2020 - VIII ZR 222/18 , NJW 2020, 3258 Rn. 9 mwN). Zu den Teilen des Streitstoffs, auf die die Zulassung der Revision beschränkt werden kann, gehören bei der wohnungseigentumsrechtlichen Beschlussmängelklage die einzelnen Beschlussmängelgründe (Senat, Urteil vom 10. Juli 2015 - V ZR 198/14, ZfIR 2015, 770 Rn. 7). Voraussetzung für die Annahme einer Beschränkung der Zulassung ist aber, dass aus den Ausführungen nicht nur eine Begründung für die Zulassung der Revision, sondern der Wille des Berufungsgerichts, die Revision in bestimmter Hinsicht zu beschränken, klar und eindeutig hervorgeht (vgl. Senat, Urteil vom 29. Januar 2004 - V ZR 244/03 , NJW-RR 2004, 1365, 1366). Daran fehlt es hier.

b) Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Zulassungsentscheidung am Schluss des Urteils ausgeführt, die Revision sei zuzulassen, soweit die Frage der Stimmrechte betroffen sei, da insoweit eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs erforderlich sei, im Übrigen handele es sich um eine Einzelfallentscheidung auf der Basis der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. Damit hat das Berufungsgericht die unbeschränkte Zulassung der Revision in der Urteilsformel lediglich näher erläutert. Ein Wille, die unbeschränkte Zulassung inhaltlich einzuschränken, lässt sich seinen Ausführungen dagegen nicht, jedenfalls nicht mit der notwendigen Eindeutigkeit und Klarheit entnehmen. Das Berufungsgericht ist unmittelbar in die Prüfung der Stimmrechtsverhältnisse eingetreten und beantwortet auf dieser Grundlage sowohl die Frage, ob die Beschlüsse mit der erforderlichen Mehrheit

gefasst wurden, als auch die Frage, ob die Einberufung der Eigentümerversammlung ordnungsgemäß war.

2. Das Rechtsmittel ist aber unbegründet.

a) Der angefochtene Beschluss hat die nach § 26 Abs. 1 Satz 1 WEG erforderliche Mehrheit unabhängig davon gefunden, ob den beiden Beklagten eine oder zwei Stimmen zustehen. Denn die für die Bestellung des Verwalters und den Abschluss des Vertrags mit ihm erforderliche Mehrheit ist die Mehrheit der abgegebenen Stimmen (vgl. Senat, Urteil vom 18. Januar 2019 - V ZR 324/17 , ZfIR 2019, 681 Rn. 8 und für Beschlüsse ab dem 1. Dezember 2020: § 25 Abs. 1 , § 26 Abs. 1 WEG in der seitdem geltenden Fassung des Gesetzes vom 16. Oktober 2020, BGBl. I S. 2187 - fortan WEG nF). Diese Mehrheit war hier infolge des Nichterscheinens der Kläger auch dann erreicht, wenn die Beklagten insgesamt nur eine Stimme hätten.

b) Die angefochtenen Beschlüsse sind auch nicht deshalb für ungültig zu erklären, weil die Beklagten ohne Abstimmung mit den Klägern zu der Wohnungseigentümerversammlung eingeladen haben, auf der sie gefasst worden sind.

aa) Dazu waren die Beklagten zwar nicht befugt. Der einzelne Wohnungseigentümer hat, auch wenn - wie hier - weder ein Verwalter bestellt noch ein Verwaltungsbeirat eingerichtet ist, kein Recht, von sich aus und ohne Abstimmung mit den übrigen Wohnungseigentümern zu einer Wohnungseigentümerversammlung einzuladen (BayObLG, NJW 1970, 1136, 1137 [OLG Frankfurt am Main 05.03.1970 - 6 U 90/69] ; OLG Celle, OLGR Celle 2000, 251; Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 24 Rn. 47). In diesem Fall kann die Einladung zu einer Wohnungseigentümerversammlung grundsätzlich nur durch alle Wohnungseigentümer gemeinsam (Senat, Urteil vom 10. Juni 2011 - V ZR 222/10 , ZfIR 2011, 759 Rn. 4), aufgrund einer gerichtlichen Entscheidung, die den interessierten Wohnungseigentümer zur Einladung ermächtigt oder die übrigen Wohnungseigentümer verpflichtet, der Einladung zuzustimmen (vgl. dazu: Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 24 Rn. 48; Schultzy in Jennißen, WEG, 6. Aufl., § 24 Rn. 33; Niedenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG 13. Aufl., § 24 Rn. 4) und seit dem 1. Dezember 2020 auch durch einen durch Beschluss hierzu ermächtigten Wohnungseigentümer (vgl. § 24 Abs. 3 WEG nF, dazu Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl., § 24 Rn. 67) erfolgen. Keiner dieser Sonderfälle liegt hier vor.

bb) Dieser Fehler führt aber, was das Berufungsgericht im Ergebnis richtig gesehen hat, nicht dazu, dass der angefochtene Beschluss für ungültig zu erklären ist.

(1) Die Erklärung eines Beschlusses für ungültig scheidet in der Regel aus, wenn feststeht, dass sich der Beschlussmangel auf das Abstimmungsergebnis nicht ausgewirkt hat. Anders verhält es sich nur bei schwerwiegenden Verstößen, die

dazu führen, dass das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht eines Mitgliedes in gravierender Weise ausgehebelt wird (Senat, Urteile vom 10. Dezember 2010 - V ZR 60/10 , ZfIR 2011, 321 Rn. 10 und vom 14. Februar 2020 - V ZR 159/19 , ZfIR 2020, 542 Rn. 18) oder wenn die Regeln des Wohnungseigentumsgesetzes über die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums systematisch missachtet, etwa Einladungen zu Wohnungseigentümersammlungen immer wieder sehenden Auges und bewusst (vgl. Staudinger/Häublein, BGB [2018], § 24 WEG Rn. 125 a.E.) von einem dazu nicht ermächtigten oder sonst befugten Wohnungseigentümer ausgesprochen werden. Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor.

(2) Der Beschlussmangel hat sich hier nicht ausgewirkt. Das Ergebnis der Abstimmung wäre aufgrund der Mehrheitsverhältnisse nicht anders ausgefallen, hätten die Beklagten, wie geboten, eine gerichtliche Ermächtigung zur Einladung oder eine Verurteilung der Kläger, einer Einladung zuzustimmen oder an ihr mitzuwirken, erwirkt. Denn die Beklagten haben, wie das Berufungsgericht zutreffend entschieden hat, zwei Stimmen.

(a) Nach § 13 Abs. 8 der Teilungserklärung bestimmt sich das Stimmrecht der Sondereigentümer "nach dem WEG". Nach § 25 Abs. 2 Satz 1 WEG hat jeder Wohnungseigentümer vorbehaltlich abweichender Bestimmungen eine Stimme. Das gilt auch dann, wenn ihm nicht nur eine, sondern mehrere Wohnungen gehören (Senat, Beschluss vom 17. Januar 1968 - V ZB 9/67, BGHZ 49, 250, 256; Urteil vom 14. Juli 2017 - V ZR 290/16, NJW 2018, 552 Rn. 6).

(b) Wohnungseigentümer und damit Träger des Stimmrechts ist nach allgemeinem Verständnis derjenige, der im Einklang mit der materiellen Rechtslage im Wohnungsgrundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Infolgedessen kann unter der Geltung des Kopfstimmrechts eine nachträgliche Vermehrung von Stimmrechten eintreten, wenn ein Eigentümer - wie hier - mehrere Einheiten hält und diese sukzessive veräußert. Auch dann, wenn eine von mehreren Einheiten im Hinblick auf das zusätzliche Stimmrecht an einen nahen Angehörigen veräußert wird, hat der neue Eigentümer nach allgemeiner Ansicht eine (neu hinzugekommene) Stimme (Senat, Urteil vom 14. Juli 2017 - V ZR 290/16, aaO Rn. 6 mwN). Nichts Anderes gilt, wenn ein Wohnungseigentümer das Alleineigentum an einer von mehreren Einheiten auf eine von ihm beherrschte juristische Person überträgt (Senat, Urteil vom 14. Juli 2017 - V ZR 290/16, aaO Rn. 7). Nicht abschließend geklärt ist, ob und unter welchen Voraussetzungen ein neues Stimmrecht entsteht oder ein bestehendes Stimmrecht entfällt, wenn ein Wohnungseigentümer zugleich Miteigentümer einer und Alleineigentümer einer anderen Wohnung in der Anlage ist oder wird. Der Senat hat die Frage bislang offengelassen (Senat, Urteil vom 14. Juli 2017 - V ZR 290/16, NJW 2018, 552 Rn. 7).

(c) Nach heute unbestrittener Ansicht bestehen mehrere Stimmrechte, wenn mehrere Wohnungen nur teilweise identischen Miteigentümern gehören oder wenn - wie hier - der Miteigentümer einer Wohnung zugleich Alleineigentümer einer anderen Wohnung ist. Ebenso entfällt ein bestehendes Stimmrecht nicht, wenn der

Miteigentümer einer Wohnung Alleineigentum an einer anderen Wohnung in der Anlage hinzuwirbt (OLG Düsseldorf, NJW-RR 2004, 589, 590; OLG Dresden, OLGR 2006, 249, 250; OLG Frankfurt/Main, OLGR 1997, 28 f.; KG, OLGR 1988, 434, 436; OLG Schleswig, Beschluss vom 8. März 1988 - 2 W 44/86, juris Rn. 15 f.; LG Hamburg, ZMR 2008, 827 f.; AG Offenbach, ZMR 2013, 238 f.; Bärmann/Merle, WEG, 14. Aufl., § 25 Rn. 69; Bärmann/Pick/Emmerich, WEG, 20. Aufl., § 25 Rn. 10; BeckOGK/Hermann, WEG [1.11.2020], § 25 aF Rn. 114; BeckOK WEG/Bartholome [1.8.2020], § 25 aF Rn. 75; Erman/Grziwotz, BGB, 16. Aufl., § 25 WEG Rn. 3; Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl., § 25 Rn. 35; Schultzy in Jennifsen, WEG, 6. Aufl., § 25 Rn. 28; ders. in NK-BGB, 4. Aufl., § 25 WEG Rn. 6; juris-PK-BGB/Reichel-Scherer, 9. Aufl. [1.7.2020], § 25 WEG Rn. 50; MüKoBGB/Engelhardt, 8. Aufl., § 25 WEG Rn. 8; Vandenhouten in Niedenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG, 13. Aufl., § 25 Rn. 14; Palandt/Wicke, BGB, 79. Aufl., § 25 WEG Rn. 6 a.E.; Riecke/Schmid/Riecke, WEG, 5. Aufl., § 25 Rn. 55; Sauren, WEG, 6. Aufl., § 25 Rn. 16; Soergel/Weber, BGB, 13. Aufl., § 25 WEG Rn. 31; Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl., § 25 Rn. 8 S. 725; Staudinger/Häublein, BGB [2018], § 25 WEG Rn. 31; Weitnauer/Lüke, WEG, 9. Aufl. § 25 Rn. 8 a.E.). Ausnahmen werden nur für den Fall erörtert, dass der Alleineigentümer einer Wohnung auch Mehrheitseigentümer einer anderen Wohnung ist (Nachweise bei Staudinger/Häublein, aaO Rn. 34).

Im Anschluss an einen Beschluss des Landgerichts Lübeck (vom 18. April 1986 - 7 T 411/86, unveröff., wiedergegeben bei OLG Schleswig, Beschluss vom 8. März 1988 - 2 W 44/86, juris Rn. 11, 13) ist allerdings die Ansicht vertreten worden, dass in der hier zu beurteilenden Konstellation, dass der Miteigentümer einer Wohnung zugleich Alleineigentümer einer anderen Wohnung ist, nur ein Stimmrecht bestehe (Bassenge in Festschrift für Hanns Seuß, 1987, 33, 38 f.). Nach Aufhebung der Entscheidung des Landgerichts Lübeck durch das Schleswig-Holsteinische Oberlandesgericht (Beschluss vom 8. März 1988 - 2 W 44/86, juris Rn. 13, 15 f.) ist diese Ansicht jedoch nicht mehr aufrechterhalten worden (Bassenge in Palandt, BGB, von der 49. Aufl., § 25 WEG Anm. 2 b cc, bis zur 75. Aufl., § 25 WEG Rn. 6 a.E.).

(d) Der Senat entscheidet die Frage im Sinne der heute einhelligen Ansicht. Wenn mehrere Wohnungen nur teilweise identischen Miteigentümern gehören oder wenn der Miteigentümer einer Wohnung zugleich Alleineigentümer einer anderen Wohnung ist, haben die Eigentümer jeder Wohnung bei Geltung des Kopfstimmrechts je eine Stimme. Das Kopfstimmrecht eines Wohnungseigentümers entfällt nicht, wenn er Miteigentümer einer anderen Wohnung wird oder bleibt. Das gilt auch, wenn er Mehrheitseigentümer anderer Wohnungen ist oder wird.

(aa) Das Kopfstimmrecht steht nach § 25 Abs. 2 Satz 1 WEG jedem Wohnungseigentümer zu. Die Vorschrift knüpft damit, wie bereits ausgeführt, an die im Wohnungsgrundbuch dokumentierte Eigentumslage, also daran an, wer als Eigentümer der Wohnung eingetragen ist. Sind mehrere Personen gemeinschaftlich als Eigentümer eingetragen, sind sie zwar beide Wohnungseigentümer, können aber ihr Stimmrecht nach § 25 Abs. 2 Satz 2 WEG nur gemeinschaftlich ausüben. Dieses

Konzept zwingt zu einer formalen Betrachtungsweise. Es kommt allein auf die (im Einklang mit der materiellen Rechtslage stehende) Eigentumseintragung, nicht auf die Einwirkungsmöglichkeiten an. Deshalb entsteht ein neues Stimmrecht, wenn ein Wohnungseigentümer einer seiner Wohnungen in der Anlage auf einen anderen Rechtsträger überträgt. Ob und in welchem Maße er auf den neuen Rechtsträger einwirken kann, spielt nach Wortlaut und Struktur der Vorschrift keine Rolle (Senat, Urteil vom 14. Juli 2017 - V ZR 290/16, NJW 2018, 552 Rn. 6). Deshalb kann es auch bei Personengesellschaften nur auf die Identität ihrer Mitglieder und weder auf die Größe der Anteile noch auf die Einwirkungsmöglichkeiten auf andere Gesellschafter ankommen. Nur die formale Betrachtungsweise und das Abstellen auf die Identität der Mitglieder von Personengemeinschaften trägt auch dem Umstand Rechnung, dass diese über die Wohnung nur gemeinsam verfügen können und dass ihnen die Verwaltung gemeinsam zusteht. Beteiligt sind nur, aber auch alle im Grundbuch als Eigentümer eingetragene Teilhaber. Sie müssen, wenn auch nach § 25 Abs. 2 Satz 2 WEG nur gemeinschaftlich mit den übrigen Teilhabern, an der Wahrnehmung des Stimmrechts mitwirken können. Dieses Mitwirkungsrecht würde ihnen genommen, würde man sie als mit einer anders zusammengesetzten Personengemeinschaft identisch ansehen (vgl. Mediger, NZM 2011, 137, 141 f.).

(bb) Etwas anderes ergibt sich nicht aus dem Zweck der Vorschrift. Der Gesetzgeber hat sich zwar mit § 25 Abs. 2 WEG gegen die Übernahme der funktionell entsprechenden Regelung im Recht der Gemeinschaft entschieden (vgl. Fraktionsentwurf in BT-Drucks. I/252 ohne entsprechende Regelung gegenüber Regierungsentwurf in BR-Drucks. 75/51 und Beschlussempfehlung in BT-Drucks. I/1802 mit entsprechender Regelung). Während dort nach § 745 Abs. 1 Satz 2 BGB die Stimmkraft von der Größe des - allerdings nach § 742 BGB regelmäßig gleichen - Anteils abhängig sein soll, soll im Wohnungseigentumsrecht das Kopfstimmrecht gelten und jeder Wohnungseigentümer eine Stimme haben. Damit entkoppelt das Wohnungseigentumsgesetz die Stimmkraft von der Größe und der wirtschaftlichen Bedeutung des Anteils (vgl. Staudinger/Häublein, BGB [2018], § 25 WEG Rn. 27). § 25 Abs. 2 Satz 1 WEG stellt damit vorbehaltlich abweichender Vereinbarungen oder Regelungen sicher, dass ein einzelner Wohnungseigentümer nicht von vornherein ein Übergewicht oder die absolute Mehrheit der Stimmen hat. Der damit bezweckte Majorisierungsschutz (so der Kommentar der "Referenten" in Bundesregierung und Bundestag Weitnauer/Wirths, WEG, 1. Aufl., § 25 Anm. 2) ist aber nach dem Konzept der Vorschrift begrenzt. Er hindert einen Wohnungseigentümer, dem mehrere Wohnungen gehören, wie ausgeführt, nicht daran, die Stimmrechte durch die Veräußerung von Teilen seines Wohnungsbestandes an Dritte zu vermehren. Das gilt auch dann, wenn es sich bei dem Dritten um einen nahen Angehörigen oder um eine juristische Person handelt, deren Anteile ihm allein zustehen (Senat, Urteile vom 27. April 2012 - V ZR 211/11, NJW 2012, 2434 Rn. 10 und vom 14. Juli 2017 - V ZR 290/16, NJW 2018, 552 Rn. 6 jeweils mwN). Veranlassung, diesen begrenzten Majorisierungsschutz durch eine teleologisch erweiternde Auslegung von § 25 Abs. 2 WEG oder eine analoge Anwendung von § 25 Abs. 5 WEG (= § 25 Abs. 4 WEG nF) zu verstärken, besteht auch dann nicht, wenn ein Wohnungseigentümer zugleich Mehrheitseigentümer einer anderen Wohnung ist. Die unbedingte Durchsetzung des Kopfprinzips ist nach der Rechtsprechung des Senats nicht geboten, weil es dem Objekt- oder Wertprinzip nicht generell überlegen ist. Die mit der Verwaltung verbundenen wirtschaftlichen Lasten bestimmen sich

im Regelfall nach den Miteigentumsanteilen und nicht nach Köpfen. Vor allem aber wird der erforderliche Minderheitenschutz durch die Verpflichtung zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung (§ 21 Abs. 5 WEG ; § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG nF) und deren gerichtliche Kontrolle gewährleistet, auf deren Einhaltung Beschlüsse sorgfältig zu überprüfen sind (vgl. Senat, Urteile vom 28. Oktober 2011 - V ZR 253/10 , BGHZ 191, 245 Rn. 12 und vom 14. Juli 2017 - V ZR 290/16 , NJW 2018, 552 Rn. 13 und 20). Die gerichtliche Kontrolle ermöglicht nicht nur die Anfechtung gefasster, sondern auch die Erzwingung nicht gefasster, aber gebotener Beschlüsse.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.