

## **Haftung der Wohnungseigentümer wegen aufgehobener aber durchgeführter Wohnungseigentümerbeschlüsse**

Dr. Marcel M. Sauren, Rechtsanwalt, Steuerberater und vereidigter Buchprüfer  
in Aachen

### **Gliederung:**

- I. Einführung
  - II. Rechtsfolgen eines aufgehobenen Beschlusses ,
  - III. Außenverhältnis der Wohnungseigentümergeinschaft
  - IV. Innenverhältnis der Wohnungseigentümergeinschaft
    - a) Kostentragung
    - b) Folgenbeseitigung
  - V. Zusammenfassung
- 
- I. Einführung

Beschlüsse, die von den Wohnungseigentümern gefaßt werden, können vom Gericht, wie bekannt, aufgehoben werden. Da ein Beschluß der Wohnungseigentümer durch eine Ungültigkeitserklärung im gerichtlichen Verfahren mit rückwirkender Kraft unwirksam wird (vgl. z. B. Soergel/Stürner WEG § 23 Rdnr. 8), fällt bei der Ungültigkeitserklärung auch damit zwangsläufig die Tatbestandsvoraussetzung "Beschluß" als rechtliche Grundlage der Vertretungsmacht des Verwalters (nach § 10 Abs. 4 WEG) weg. Sie wirkt im übrigen für und gegen Jedermann (Soergel/Stürner a.a.O. Rdnr. 8 m.w.N.). Welche Folgen die rechtskräftige (§ 45 Abs. 2 S. 1 WEG) Ungültigkeitserklärung des Gerichts hat, ist bisher sowohl in der Rechtsprechung wie auch in der Literatur nur sehr spärlich behandelt worden.

### **II. Rechtsfolgen eines aufgehobenen Beschlusses**

Mit der Ungültigkeitserklärung des Beschlusses entfällt deren Verbindlichkeit für die überstimmte Minderheit (§ 10 Abs. 4 WEG). Damit hat die überstimmte Minderheit gegenüber der Mehrheit ein Anspruch auf Rückgängigmachung der Maßnahmen (BayObLG NJW-RR 1988, 270), bzw. Folgenbeseitigung,