



## Häufig gestellte Fragen zum Wohnungseigentum

### Was ist Wirtschaftsplan?

---

Der Wirtschaftsplan ist Rechtsgrundlage für die Anforderung von Hausgeldvorschüssen sowie die Höhe der Erhaltungsrücklage bis zum Vorliegen des endgültigen Jahresergebnisses in Form der Hausgeldabrechnung. Nach deren Genehmigung bleibt der Wirtschaftsplan als Anspruchsgrundlage gegenüber ausgeschiedenen Wohnungseigentümern bestehen. Zu beachten ist aber, dass ein ausgeschiedener Eigentümer weder aufgrund einer nach seinem Ausscheiden beschlossenen Jahresabrechnung noch aus ungerechtfertigter Bereicherung für die Lasten und Kosten haftet, wenn kein entsprechender Wirtschaftsplan mit Vorschussverpflichtungen der Eigentümer aufgestellt wurde. Die Aufstellung eines Wirtschaftsplans ist eine der zentralen Aufgaben des Verwalters im Bereich des Rechnungswesens, die sich unmittelbar aus dem Gesetz (§ 28 Abs. 1 WEG) ergibt. Ferner folgt sie auch denkgesetzlich aus dem Prinzip des Wirtschaftens einer Eigentümergemeinschaft.

### Inhalt und Aufbau Wirtschaftsplan

Inhalt des Wirtschaftsplans sind die für das Wirtschaftsjahr zu erwartenden Kosten aus der Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums abzüglich ggf. erzielbarer Einnahmen aus der Vermietung/Gebrauchsüberlassung gemeinschaftlicher Flächen/Einrichtungen.

#### Kosten

Die typischerweise in den Wirtschaftsplan einer WEG einzustellenden Positionen lassen sich in aggregierter Form für die detailliertere Aufschlüsselung wie folgt darstellen:

- Versicherungsprämien
- Grundbesitzabgaben
- Energieversorgung



- Hausmeister/Hausreinigung/Gartenpflege
- Wartung der Technik
- Kabel-TV/Satellitenanlage
- Verwalterhonorar
- administrative Kosten (Kontoführung/Saalmiete Versammlung/Beirat)
- Rechtsverfolgungskosten
- Anschaffungen/Material
- laufende Instandsetzung
- sowie weitere detaillierte Kosten wie Tiefgaragen, Aufzüge, etc.

### **Zuführung zur Instandhaltungsrücklage/Erhaltungsrücklage**

Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage/Erhaltungsrücklage sind im Wirtschaftsplan selbstverständlich auch auszuweisen. In Konsequenz der aktuellen BGH-Rechtsprechung sind diese auch im Wirtschaftsplan nicht mehr als Ausgabenposition im Rahmen der Kosten bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums darzustellen, sondern sollten als gesonderte Beitragspflicht ausgewiesen werden. Es empfiehlt sich also ein getrennter Ausweis der auf die Kosten und Lasten bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums entfallenden Vorauszahlungsbeiträge sowie der zur Instandhaltungsrücklage zu leistenden Beiträgen. Dies ist bereits aus Transparenzgründen ratsam, da der BGH entschieden hat, dass tatsächliche und geschuldete Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage in der Jahresgesamt- und -einzelabrechnung weder als Ausgabe noch als sonstige Kosten zu buchen sind.

### **Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan**

In der Jahresabrechnung ergibt sich die Kostenbelastung des einzelnen Sondereigentums aus der Kombination der zu den einzelnen Kostenarten angefallenen Beträge mit den hierzu einschlägigen Verteilungsschlüsseln (Miteigentumsanteile/Wohnflächen/Anzahl



DULLINGER  
IMMOBILIEN · VERWALTUNG

Wohnungen etc.), die in der Gemeinschaftsordnung normiert sind, oder durch spätere Vereinbarung im Falle einer Öffnungsklausel auch durch Beschluss, festgelegt wurden. Der Begriff, mit dem dieser Abrechnungsmechanismus bezeichnet wird, lautet "Gesamt- und Einzelabrechnung". Analog zu dieser Vorgehensweise ist auch die Bemessung der Vorauszahlungen für jede Sondereigentumseinheit durch Anwendung der Verteilungsschlüssel auf die einzelnen Positionen des Wirtschaftsplans vorzunehmen und führt zum Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan.

Ein Wirtschaftsplan wird jeweils durch den Verwalter mit der Jahresabrechnung und der Einladung zur Eigentümerversammlung versandt. Der erstellte Wirtschaftsplan stellt für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen durch den Verwalter erstellten Vorschlag für die zukünftigen Hausgeldzahlungen dar und wird durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geg. angepasst und in der Eigentümerversammlung beschlossen.

DULLINGER  
IMMOBILIEN · VERWALTUNG