



DULLINGER

IMMOBILIEN · VERWALTUNG

Häufig gestellte Fragen zum Wohnungseigentum

Was ist Wirtschaftsplan?

Der Wirtschaftsplan ist Rechtsgrundlage für die Anforderung von Hausgeldvorschüssen 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: Kostendeckung durch Umlage.

Inhalt und Aufbau

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 (vgl. das Muster eines Wirtschaftsplans) wie folgt darstellen:

- Versicherungsprämien
- Grundbesitzabgaben
- Energieversorgung



DULLINGER

IMMOBILIEN · VERWALTUNG

- 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

Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage 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 Wohnungen etc.), die in der Gemeinschaftsordnung normiert sind, oder durch spätere Vereinbarung im Falle einer Öffnungsklausel auch durch Beschluss, festgelegt wurden. Der



DULLINGER

IMMOBILIEN · VERWALTUNG

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.

Planungsperiode

Der Wirtschaftsplan kann sowohl für das bereits laufende als auch für das kommende Jahr verabschiedet werden. Bei der – in der Praxis wohl häufigeren – Aufstellung eines Wirtschaftsplans für das laufende Jahr ist zu beachten, dass dieser rückwirkend ab dem Beginn des Geschäftsjahres gilt. Dies folgt daraus, dass nur bei rückwirkender Geltung und entsprechender Zahlungsverpflichtung die verabschiedete Plansumme auch durch Hausgeldzahlungen aufgebracht wird.

DULLINGER

IMMOBILIEN · VERWALTUNG