

# 1 Der Wirtschaftsplan

Die Jahresabrechnung legt fest, welche Beträge die Gemeinschaft im Wirtschaftsjahr konkret ausgegeben hat und in welcher Höhe sich der einzelne Wohnungseigentümer daran beteiligen muss. Die hierfür erforderlichen Geldmittel muss die Gemeinschaft erst einmal erwirtschaften. Da die Wohnungseigentümergeinschaft kein Wirtschaftsunternehmen ist, kann sie sich im Wesentlichen nur über die Beiträge ihrer Mitglieder finanzieren.

Finanzierung  
über Mitglie-  
derbeiträge

Zur Beschaffung der notwendigen Gelder dient der Wirtschaftsplan. Nach § 28 Abs. 1 WEG muss der Verwalter jeweils für ein Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan erstellen und den Eigentümern zur Beschlussfassung vorlegen. Er hat dabei die bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums voraussichtlich anfallenden Einnahmen und Ausgaben festzustellen und dafür zu sorgen, dass die Gemeinschaft ihre Verbindlichkeiten begleichen kann. Unterhält die Wohnungseigentümergeinschaft eine Instandhaltungsrücklage, müssen auch Zahlungen hierauf im Wirtschaftsplan berücksichtigt werden.

Der Wirtschaftsplan muss schriftlich vorgelegt werden und die folgenden Basisinformationen enthalten:

Basisinformati-  
onen im Wirt-  
schaftsplan

- Den Verwalter beziehungsweise Ersteller der Abrechnung
- Das Datum der Erstellung
- Den Abrechnungszeitraum
- Die Wohnungseigentumsanlage
- Die konkrete Bezeichnung des betroffenen Sondereigentums

Diese Angaben sind nicht zuletzt deshalb erforderlich, weil der Beschluss über den Wirtschaftsplan im Fall einer Zwangsversteigerung wichtig werden kann. Für die privilegierte Befriedigung von Hausgeldforderungen aus dem Erlös einer Zwangsversteigerung eines Sondereigentums reicht die Glaubhaftmachung der Hausgeldansprüche aus. Ein vollstreckbarer Titel ist nicht erforderlich, wenn andere Gläubiger, zum Beispiel Banken, die Zwangsversteigerung betreiben.

Eingetragener  
Eigentümer

Für die Glaubhaftmachung muss sich aus dem Einzelwirtschaftsplan ergeben, für welches Objekt und welchen Zeitraum Hausgeldansprüche bestehen. Mit einem formal korrekten Wirtschaftsplan können Sie Ihren Gemeinschaften also viel Geld retten.

Wahrscheinlich haben Sie bemerkt, dass in der Liste der Basisinformationen der Adressat des Einzelwirtschaftsplans fehlt. Natürlich sollten Sie auch im Einzelwirtschaftsplan den jeweiligen Wohnungseigentümer angeben. Grundlegend notwendig ist jedoch die konkrete Bezeichnung des Sondereigentums. Die Verpflichtung zur Zahlung der Beiträge nach § 16 Abs. 2 WEG knüpft nicht an die Person des Wohnungseigentümers an, sondern unmittelbar an die Immobilie. Daher wäre auch die Angabe einer falschen Person als Adressat des Wirtschaftsplans unschädlich. Die Zahlungsverpflichtung trifft immer den jeweiligen im Grundbuch eingetragenen Eigentümer.

Ebenso wie die Jahresabrechnung muss der Wirtschaftsplan für einen durchschnittlichen Wohnungseigentümer ohne besondere Vorkenntnisse verständlich und nachvollziehbar sein.

Da die Einnahmen der Gemeinschaft aus dem Verwaltungsvermögen naturgemäß äußerst gering sind, muss der Verwalter für eine anderweitige Deckung sorgen. Ausgehend von den entstehenden Kosten ermittelt er den Anteil hieran, der auf die einzelnen Wohnungseigentümer entfällt: das sogenannte Hausgeld oder Wohngeld. Im Wirtschaftsplan wird verbindlich festgelegt, welchen Anteil an den Gesamtkosten der einzelne Wohnungseigentümer für das Wirtschaftsjahr vorschießen muss.

Der Wirtschaftsplan besteht also aus zwei Komponenten:

1. aus dem Gesamtwirtschaftsplan, der die Einnahmen und Ausgaben für die Gesamtgemeinschaft darstellt, sowie
2. dem Einzelwirtschaftsplan, der festlegt, in welcher Höhe der einzelne Wohnungseigentümer Vorauszahlungen leisten muss.

Beide Pläne  
in einer  
Berechnung

Auch wenn immer von zwei Wirtschaftsplänen, Gesamt- und Einzelwirtschaftsplänen, die Rede ist, werden Sie in der Praxis nur äußerst selten zwei verschiedene Berechnungen in Händen halten. Üblich und zweckmäßig ist es, beide Wirtschaftspläne im Rahmen einer Berechnung darzustellen.

Durch den Beschluss über den Gesamt- und die Einzelwirtschaftspläne erhält die Gemeinschaft einen konkreten Zahlungsanspruch gegen die einzelnen Wohnungseigentümer. Üblicherweise wird dabei der auf einen Wohnungseigentümer entfallende Jahresbetrag in zwölf gleiche Raten aufgeteilt, die monatlich fällig werden.

Die Wohnungseigentümer können aber auch andere Modalitäten beschließen. So kann zum Beispiel eine vierteljährliche Zahlungsweise oder die Zahlung unterschiedlich hoher Raten beschlossen werden. Grundsätzlich kann auch der Abruf des auf die einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Betrags in das Ermessen des Verwalters gestellt werden, denn § 28 Abs. 2 WEG sieht vor, dass der Verwalter die Hausgeldzahlungen bei den Wohnungseigentümern abrufen kann.

Das bedeutet nicht, dass die Gemeinschaften beschließen können, was sie wollen. Vielmehr können die Eigentümer von der monatlichen Zahlungsweise nur abweichen, wenn es hierfür sachliche und wirtschaftlich sinnvolle Gründe gibt.

Der auf den Wirtschaftsplan gestützte Zahlungsanspruch der Gemeinschaft steht nicht nur im Protokoll, sondern kann notfalls auch gerichtlich durchgesetzt werden kann. Das bedeutet gleichzeitig, dass es ohne einen Beschluss über Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne keine Verpflichtung der Wohnungseigentümer gibt, Hausgeld an die Gemeinschaft zu bezahlen. Ein Beschluss über den Gesamtwirtschaftsplan ohne die notwendigen Einzelwirtschaftspläne widerspricht daher ordnungsmäßiger Verwaltung und wird auf Anfechtung hin für ungültig erklärt.

§ 28 WEG ist eine abdingbare gesetzliche Regelung. Die Wohnungseigentümer können deshalb durch entsprechende Vereinbarungen die gesetzlichen Vorgaben abändern. Ein Mehrheitsbeschluss würde dafür nicht ausreichen, er wäre nichtig.

Mögliche Zahlungsmodalitäten

Abdingbare gesetzliche Regelung

### Beispiel

Die Anforderungen an den Wirtschaftsplan können herabgesetzt werden, sodass im Wirtschaftsplan bestimmte Einnahmen oder Ausgaben nicht mehr getrennt aufgelistet, sondern in einem Gesamtbetrag dargestellt werden.

Die Zuständigkeit für die Erstellung des Wirtschaftsplans oder sogar dessen Genehmigung wird dem Verwalter beziehungsweise den Wohnungseigentümern entzogen und auf den Beirat übertragen.

Ob die Wohnungseigentümer durch Vereinbarung vollständig auf die Aufstellung eines Wirtschaftsplans verzichten können, ist umstritten. Diese Möglichkeit ist eher theoretischer Natur, da ein gerichtlich durchsetzbarer Anspruch auf Zahlung von Hausgeld den Beschluss über einen entsprechenden Einzelwirtschaftsplan voraussetzt. Denkbar wäre allenfalls, dass eine sehr kleine Gemeinschaft vereinbart, das Hausgeld nach dem jeweiligen Anfall von Kosten vom Verwalter anfordern zu lassen. Für alle anderen Gemeinschaften wäre ein solches Vorgehen nicht praktikabel und spielt daher in der Praxis keine Rolle.

### Die wichtigsten Fakten

- Im Wirtschaftsplan ermittelt der Verwalter die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben für ein Wirtschaftsjahr.
- Der Wirtschaftsplan ist schriftlich vorzulegen und besteht aus zwei Komponenten: dem Gesamtwirtschaftsplan und den Einzelwirtschaftsplänen.
- Die Einzelwirtschaftspläne legen verbindlich die Höhe des Hausgeldes der einzelnen Wohnungseigentümer fest.
- Die Verpflichtung zur Zahlung des Hausgeldes ist unmittelbar an das Sondereigentum geknüpft und trifft den im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer.
- Der Beschluss über Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne gibt der Gemeinschaft einen gerichtlich durchsetzbaren Zahlungsanspruch gegen die Wohnungseigentümer.
- Eine Änderung der gesetzlichen Vorgaben setzt eine Vereinbarung voraus.

---

#### Das sagen die Gerichte

KG Berlin, WE 1987, 122: Durch eine Vereinbarung können die Wohnungseigentümer die Anforderungen an den Wirtschaftsplan herabsetzen. So kann auf die Auflistung einzelner Kostenarten verzichtet werden.

OLG Naumburg, Beschluss vom 10.1.2000 – 11 Wx 2/99, WuM 2001, 38: Eine Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung, wonach der Wirtschaftsplan nur vom Beirat zu genehmigen ist, ist wirksam.

BGH, Beschluss vom 30.11.1995 – V ZB 16/95, NJW 1996, 725, ebenso OLG Hamburg, Beschluss vom 18.6.2001 – 2 Wx 72/97, NZM 2002, 129: Die Pflicht, gemeinschaftliche Kosten nach § 16 Abs. 2 WEG zu tragen, ist an das jeweilige Sondereigentum gebunden und nicht an die Person des Eigentümers.

## 1.1 Zeitpunkt der Erstellung und Gültigkeitsdauer

Der Wirtschaftsplan muss zu Beginn des aktuellen Wirtschaftsjahres oder am Ende des vorangegangenen Wirtschaftsjahres beschlossen werden. Der Wirtschaftsplan soll schließlich die Vorschusszahlungen und damit die Liquidität der Gemeinschaft für das aktuelle Wirtschaftsjahr sicherstellen.

In der Praxis sieht es allerdings anders aus: Die beste Basis für eine Prognose der zukünftig anfallenden Einnahmen und Ausgaben ist die Jahresabrechnung des Vorjahres. Daher ist es üblich, den aktuellen Wirtschaftsplan aufgrund des Beschlusses der Jahresabrechnung des Vorjahres zu beschließen.

Jahres-  
abrechnung  
des Vorjahres

Auch die Rechtsprechung sieht dies nicht anders und lässt es daher zu, dass der Wirtschaftsplan in der Wohnungseigentümersammlung beschlossen wird, in der die Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung des Vorjahres beschließen. Dies hat aber in den ersten Monaten des laufenden Wirtschaftsjahres zu geschehen. Die Gerichte gehen davon aus, dass der Verwalter in den ersten drei bis sechs Monaten eines Wirtschaftsjahres einen Beschluss über den Wirtschaftsplan ermöglicht.

Wenn der Verwalter in diesem Zeitraum seiner Verpflichtung nicht nachkommt, kann ihn jeder einzelne Wohnungseigentümer auch ohne ermächtigenden Beschluss mahnen und damit in Verzug setzen. Spätestens jetzt muss ein Verwalter reagieren. Denn nachdem er sich in Verzug befindet, können die Wohnungseigentümer gemeinsam oder kann ein einzelner Eigentümer allein die Erstellung des Wirtschaftsplans gerichtlich geltend machen. Die Eigentümer können sich dabei auf ihren individuellen Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung nach § 21 Abs. 4 WEG berufen.

Der Verwalter  
in Verzug

### Beispiel

Das Wirtschaftsjahr einer Gemeinschaft ist das Kalenderjahr. Der Wirtschaftsplan ist somit zwischen dem 31. März und dem 30. Juni vorzulegen. Spätestens ab dem 1. Juli kann der Verwalter durch Mahnung in Verzug gesetzt werden. Je nach örtlicher Rechtsprechung kann dies auch schon früher geschehen.

#### Finanzielle Konsequenzen

Befindet sich der Verwalter mit der Erstellung des Wirtschaftsplans in Verzug, drohen finanzielle Konsequenzen:

- Der Verwalter trägt die Verfahrenskosten, wenn die Eigentümer die Erstellung des Wirtschaftsplans einklagen.
- Die Eigentümer können Schadensersatz geltend machen, zum Beispiel wenn ein vermietender Eigentümer seinem Wohnungsmieter die Betriebskostenabrechnung nicht rechtzeitig vorlegen kann, sodass für ihn Nachforderungen aus der Abrechnung nicht mehr möglich sind.

Die Spanne von drei bis sechs Monaten ist relativ weit und die Unsicherheit über den Zeitpunkt, zu dem der Wirtschaftsplan spätestens vorgelegt werden muss, entsprechend groß. In jedem einzelnen Fall kommt es auf die konkreten Umstände an. So kann die Frist zur Vorlage des Wirtschaftsplans bei einer kleinen Gemeinschaft mit nur wenigen Abrechnungspositionen von einem Gericht auch kürzer als drei Monate bemessen werden. Hingegen kann bei einer großen Wohnungseigentumsanlage und bei Schwierigkeiten mit der Beschaffung der Heizkostenabrechnung auch ein längerer Zeitraum als sechs Monate angemessen sein.

#### Klare Regelung

Klarheit könnte eine Regelung in der Gemeinschaftsordnung schaffen. Leider schweigen sich viele Gemeinschaftsordnungen zu diesem Punkt aus, sodass es zu Streitigkeiten zwischen Verwalter und Wohnungseigentümern kommen kann. Dem können Sie durch eine entsprechende Regelung im Verwaltervertrag vorbeugen. Eine Vertragsklausel, die es dem Verwalter ermöglicht, den Wirtschaftsplan später als sechs Monate nach Beginn des Wirtschaftsjahres vorzulegen, dürfte aber ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen. Es ist auch möglich, den Wirtschaftsplan bereits in der Wohnungseigentümerversammlung des vorangehenden Jahres zu beschließen.

Er basiert dann auf den Kosten, die im vorangegangenen Jahr angefallen sind. Soweit aktuell erkennbare Einnahmen- und Ausgabenentwicklungen berücksichtigt werden, entspricht auch ein solcher Wirtschaftsplan den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung.

### Beispiel

Das Wirtschaftsjahr einer Gemeinschaft ist wieder das Kalenderjahr. Die Wohnungseigentümer beschließen in der Versammlung des Jahres 2010 die Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2009 sowie den Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2011.

Nun gibt es sehr duldsame Gemeinschaften, die es hinnehmen, dass die Wohnungseigentümerversammlung erst im Dezember stattfindet, sodass für das laufende Jahr keine einzige Hausgeldrate mehr gezahlt werden kann. Es ist streitig, ob dann noch ein Wirtschaftsplan beschlossen werden kann. Denn der Zweck des Wirtschaftsplans, die im Jahr anfallenden Kosten durch entsprechende Vorschüsse abzudecken, kann nicht mehr erreicht werden. Dieses Problem können Sie lösen, indem Sie statt eines Wirtschaftsplans eine Sonderumlage beschließen, die auf den Kalkulationen eines Wirtschaftsplans basiert. Dieselbe Lösung bietet sich an, wenn aus irgendeinem Grund im laufenden Wirtschaftsjahr die Wohnungseigentümer keinen Wirtschaftsplan beschlossen haben. Vorschüsse zu beschließen, wenn die Jahresabrechnung bereits erforderlich ist, ist sinnlos. Bestehende Liquiditätsprobleme sind nur durch eine Sonderumlage zu beheben.

Sonderumlage

Überraschung: Das Wirtschaftsjahr dauert tatsächlich zwölf Monate. § 28 Abs. 1 WEG legt sogar fest, dass das Wirtschaftsjahr dem Kalenderjahr entspricht. Diese Regelung ist durchaus zweckmäßig, die Wohnungseigentümer müssen sich jedoch nicht unbedingt daran halten. Wird zum Beispiel gewünscht, dass das Wirtschaftsjahr der Heizperiode entspricht, kann auch der Zeitraum vom 1. Juni bis zum 31. Mai als Wirtschaftsjahr festgelegt werden.

Wirtschaftsjahr  
gleich  
Kalenderjahr

Eine solche Änderung ist nach überwiegender Meinung nur durch eine Vereinbarung möglich. Ein Mehrheitsbeschluss, der das Wirtschaftsjahr für die Zukunft abändert, wäre danach nichtig. Dies gilt selbst dann, wenn sich der Beschluss nur auf das unmittelbar folgende Wirtschaftsjahr bezieht.

Anders sieht das seit neuestem das OLG München. Es vertritt die Auffassung, dass die Festlegung des Kalenderjahres als Wirtschaftsjahr in § 28 Abs. 1 WEG nur eine Ordnungsvorschrift ist, die durch Mehrheitsbeschluss geändert werden könne. Ob sich diese Ansicht durchsetzt, bleibt abzuwarten. Wenn Ihre Hausverwaltungen also nicht im Bezirk des OLG München liegen, sind Sie auf der sicheren Seite, wenn Sie eine Abweichung des Wirtschaftsjahres vom Kalenderjahr durch eine entsprechende Vereinbarung regeln und nicht durch Mehrheitsbeschluss.

Verkürzung

Für neu entstandene Wohnungseigentümergeinschaften macht der Gesetzgeber auch keine Ausnahme. Für sie gilt ebenfalls das Kalenderjahr als Wirtschaftsjahr. Das erste „Wirtschaftsjahr“ muss gegebenenfalls verkürzt auf die tatsächlich zu bewirtschaftenden Monate angesetzt werden.

### Beispiel

Am 5. März ist die werdende Wohnungseigentümergeinschaft entstanden (neben dem teilenden Eigentümer hat mindestens ein Erwerber aufgrund eines notariellen Kaufvertrags Besitz an einer Wohnung erhalten und ist durch die Eintragung einer Eigentumsvormerkung im Grundbuch abgesichert). Am 12. Mai beschließen die Wohnungseigentümer einen Wirtschaftsplan. Ohne anderweitige Regelung in der Gemeinschaftsordnung läuft das Wirtschaftsjahr vom 5. März bis zum 31. Dezember.

Der Beschluss über den Wirtschaftsplan gilt grundsätzlich für die gesamten zwölf Monate eines Wirtschaftsjahres. Wenn der Beschluss während des laufenden Wirtschaftsjahres gefasst wird, sind die Monatsraten für bereits abgelaufene Monate sofort zur Zahlung fällig. Das gilt nicht, falls in der Wohnungseigentümergeinschaft andere Zahlungsmodalitäten beschlossen werden.

Ablauf der Wirkung

Da der Wirtschaftsplan nur für ein Wirtschaftsjahr gilt, endet seine Wirkung nach Ablauf des letzten der zwölf Monate. Ist das Kalenderjahr das Wirtschaftsjahr, steht die Gemeinschaft am 1. Januar des folgenden Jahres ohne durchsetzbare Hausgeldansprüche da. Findet die Eigentümerversammlung zum Beschluss des neuen Wirtschaftsplans dann erst im Mai oder Juni statt, kann die Gemeinschaft ein größeres Liquiditätsproblem bekommen.



In der Praxis wird dieses Problem dadurch gelöst, dass die Fortgeltung des Wirtschaftsplans beschlossen wird. Hierbei wird festgelegt, dass der Wirtschaftsplan über das Wirtschaftsjahr hinaus bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans Geltung haben soll (zum Beschluss im Einzelnen siehe Kapitel 1.5.2).

## Die wichtigsten Fakten

- Der Wirtschaftsplan ist in der Regel zu Beginn des Wirtschaftsjahres aufzustellen und zu beschließen, spätestens drei bis sechs Monate nach Beginn des Wirtschaftsjahres.
- Streitigkeiten über den Zeitpunkt der Erstellung der Abrechnung lassen sich durch eine Regelung im Verwaltervertrag vermeiden.
- Jeder einzelne Wohnungseigentümer kann die Aufstellung eines Wirtschaftsplans durch den Verwalter gerichtlich erzwingen.
- Ist das Wirtschaftsjahr abgelaufen, ist der Beschluss über den Wirtschaftsplan nicht mehr möglich.
- Das Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr; eine Abweichung hiervon ist jedenfalls durch eine Vereinbarung möglich.
- Ein Beschluss, wonach der Wirtschaftsplan über das Wirtschaftsjahr hinaus fortgilt, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird, entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung und kann mehrheitlich beschlossen werden.

### Das sagen die Gerichte

BayObLG, Beschluss vom 15.3.1990 – BReg. 2 Z 18/90, NJW-RR 1990, 659: Der Verwalter muss den Wirtschaftsplan in den ersten Monaten des Wirtschaftsjahres vorlegen. Kommt er dem nicht nach, kann ihn ein einzelner Wohnungseigentümer durch Mahnung in Verzug setzen. Ein ermächtigender Beschluss der anderen Eigentümer ist hier nicht erforderlich.

OLG Schleswig, Beschluss vom 13.6.2001 – 2 W 7/01, NZM 2002, 302: Nach Ablauf des Wirtschaftsjahres ist der Beschluss über einen Wirtschaftsplan nichtig.

OLG München, Beschluss vom 17.2.2009 – 32 Wx 164/08, WuM 2009, 422: § 28 Abs. 1 WEG ist hinsichtlich der Festlegung des Kalenderjahres als Wirtschaftsjahr lediglich eine Ordnungsvorschrift, die durch einen Mehrheitsbeschluss abgeändert werden kann.

KG Berlin, Beschluss vom 22.10.1990 – 24 W 4800/90, NJW-RR 1991, 463: Wird der Wirtschaftsplan während des Wirtschaftsjahres beschlossen, gilt er rückwirkend. Hausgeldraten für bereits abgelaufene Monate sind, soweit nicht anders beschlossen, sofort zur Zahlung fällig.

KG Berlin, Beschluss vom 11.7.1990 – 24 W 3798/90, NJW-RR 1990, 1298: Es entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung und ist darüber hinaus sogar geboten, die Fortgeltung eines Wirtschaftsplans bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans zu beschließen.

## 1.2 Der Kontenplan

Einnahmequellen und Kostenpositionen

Grundlage sowohl des Wirtschaftsplans als auch der Jahresabrechnung ist der Kontenplan. In ihm sind die einzelnen Einnahmequellen der Gemeinschaft für ein Wirtschaftsjahr sowie die verschiedenen Kostenpositionen aufgeführt. Der Kontenplan bildet das Grundgerüst für die Darstellung von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung. Allerdings werden Sie keinen allgemeingültigen Kontenrahmen für die Verwaltung von Wohnungseigentum finden.

Da das Gesetz nur eine Einnahmen-Ausgaben-Rechnung vorsieht, muss der Kontenplan jedenfalls nicht vollständig den strengen Anforderungen einer geordneten Buchhaltung entsprechen. So fehlen in der Regel insbesondere Konten für Forderungen und Verbindlichkeiten der Gemeinschaft.

### 1.2.1 Die interne Buchhaltung

Für die interne Buchführung ist jedes Buchhaltungssystem zulässig, das den allgemeinen Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung genügt und gleichzeitig den Anforderungen des WEG Rechnung trägt. Ihre Buchhaltung muss es daher jederzeit ermöglichen,

- dass Sie den Stand der Hausgeldzahlungen aller Wohnungseigentümer kontrollieren können,
- dass Sie den Überblick über die Liquidität der Gemeinschaft haben
- dass die Wohnungseigentümer die Geschäftsvorgänge kontrollieren können.