

Wirtschaftsplan

Überblick

Der Wirtschaftsplan ist die Rechtsgrundlage für die Anforderung von Wohngeld- (Hausgeld-)vorschüssen bis zum Vorliegen des endgültigen Jahresergebnisses in Form der Wohngeldabrechnung. Auch nach Genehmigung der Wohngeldabrechnung bleibt der Wirtschaftsplan als Anspruchsgrundlage gegenüber ausgeschiedenen Wohnungseigentümern bestehen (vgl. hierzu die neuere Rechtsprechung zur Erwerberhaftung). 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. Darüber hinaus folgt sie auch denkgesetzlich aus dem Prinzip des Wirtschaftens einer Eigentümergemeinschaft: Kostendeckung durch Umlage.

1 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.

1.1 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
- Hausmeister/Hausreinigung/Gartenpflege
- Wartung der Technik
- Kabel-TV/Satellitenanlage
- Verwalterhonorar
- administrative Kosten (Kontoführung/Saalmiete Versammlung/Beirat)
- Rechtsverfolgungskosten
- Anschaffungen/Material
- laufende Instandsetzung

Praxis-Tipp

Anknüpfen an die Darstellung der Kosten

Hinsichtlich der Darstellung der Kosten - Reihenfolge und Begriffsbildungen - empfiehlt sich aus Gründen der Transparenz, an die Darstellung in der Wohngeldabrechnung anzuknüpfen. Bei der Verwendung moderner Softwarelösungen im Rechnungswesen erfolgt dies meist automatisch, wenn der Wirtschaftsplan aus dem Abrechnungsprogramm heraus generiert wird. Die Eingabe der Planzahlen vollzieht sich dabei über den für die Abrechnung verwendeten Kontenplan.

1.2 Einnahmen

Begrifflich zu unterscheiden sind die Einnahmen, die sich aus den durch den Wirtschaftsplan ermittelten Hausgeldvorauszahlungen (s. Einzelwirtschaftsplan) ergeben und den Einnahmen, die zur Ermittlung der Plansumme von den Bewirtschaftungskosten in Abzug zu bringen sind.

Die von den Bewirtschaftungskosten abzusetzenden Einnahmen entstehen typischerweise aus Vermietung/Gebrauchsüberlassung von Gemeinschaftseigentum, aus der Bewirtschaftung zentraler Waschküchen oder verzinslicher Anlage von liquiden Mitteln (s. "Instandhaltungsrücklage").

Neben der Vermietung im **Gemeinschaftseigentum** stehender Stellplätze oder Kellerräume (etwa als Partyraum) hat sich in den letzten Jahren die Gebrauchsüberlassung von Dachflächen an Mobilfunkbetreiber, die dort Richtfunkantennen aufstellen, als lukrative Einnahmequelle für viele Eigentümergemeinschaften entwickelt.

Bei den Zinseinkünften ist danach zu unterscheiden, ob diese unmittelbar als Zugang zur **Instandhaltungsrücklage** behandelt werden oder zur Minderung des laufenden Jahresergebnisses beitragen sollen. Beide Arten der Behandlung von Zinsen entsprechen **ordnungsgemäßer Verwaltung**. Nur im letztgenannten Fall haben die Zinseinnahmen jedoch Einfluss auf die Höhe der Hausgeldvorauszahlungen im Wirtschaftsplan.

1.3 Zuführung zur Instandhaltungsrücklage

Hinweis

Einstellen wie Kostenposition

Die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage ist wie eine Kostenposition in den Wirtschaftsplan einzustellen. Sie ist - zumindest nach der in der Verwaltungspraxis weit überwiegenden Auffassung - die einzige durch den Wirtschaftsplan determinierte Position der späteren Jahresabrechnung (Sollbuchung als Ausnahme vom Prinzip der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung). In der Rechtsprechung ist umstritten, ob die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage einer Art Soll-Prinzip folgend mit dem Betrag lt. Wirtschaftsplan in der Abrechnung zu verbuchen ist oder mit dem Betrag, der einer verzinslichen Geldanlage zugeführt wurde (Separierung, als Ist-Prinzip bezeichnet).

2 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 Fall 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.

Die Berechnung der Vorauszahlung kann dabei sowohl über die anteilige Verpflichtung für jede einzelne Kostenposition als auch über die Anteilsberechnung für Kostengruppen mit gleichem Verteilungsschlüssel erfolgen. Seitens der Rechtsprechung wird in erster Linie auf die Nachvollziehbarkeit der Berechnung abgestellt.

Hinweis

Keine Versendung nötig

Eine Summe von Einzelwirtschaftsplänen - analog zur Summe der Einzelabrechnungen (s. "Jahresabrechnung") - ist zwar im Sinne einer Schlüssigkeitsprüfung als Nachweis darüber, dass die Kosten von allen Sondereigentümern vollständig aufgebracht werden, notwendig. Sie muss jedoch nicht an alle Eigentümer versandt werden, sondern lediglich in den Büroräumen der Verwaltung und während der Eigentümerversammlung zur Einsicht verfügbar sein.

3 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 Geschäftsjahrs gilt. Dies folgt daraus, dass nur bei rückwirkender Geltung und entsprechender Zahlungsverpflichtung die verabschiedete Plansumme auch durch Hausgeldzahlungen aufgebracht wird.

Hinweis

Verabschiedung des Wirtschaftsplans für das laufende Jahr

Der Vorteil gegenüber der Verabschiedung eines Wirtschaftsplans für das Folgejahr liegt in der größeren Planungssicherheit; zahlreiche Positionen des Etats sind bereits zum Zeitpunkt der Beschlussfassung definitiv bekannt (Versicherungen/Grundbesitzabgaben/Verwalterhonorar/Gebühren Kabel-TV und Wartungsverträge), für andere Kosten sind bereits Parameter für die Abschätzung vorhanden (z. B. Heizkosten anhand von Energiepreisentwicklungen und Witterung in den ersten Monaten des Jahres).

Der praktische Nachteil liegt in dem häufig - bei Änderung der Plansumme - erforderlichen höheren Buchhaltungsaufwand durch die rückwirkende Veränderung der Vorauszahlungen, i. E. Nacherhebung des monatlichen Differenzbetrags multipliziert mit der Anzahl bereits verstrichener Monate.

4 Der Beschluss über den Wirtschaftsplan

Der **Beschluss** über den Wirtschaftsplan muss neben der Jahresbezeichnung die verabschiedete Plansumme sowie den Hinweis, dass sich der Beschluss auch auf die Einzelwirtschaftspläne bezieht, enthalten.

Praxis-Tipp

Fortgeltung des Wirtschaftsplans beschließen

Daneben empfiehlt es sich, die Fortgeltung des Wirtschaftsplans für das nächste Wirtschaftsjahr mitzubeschließen. Der früher in der Verwaltungspraxis weit verbreitete ORGA-Beschluss, wonach der Wirtschaftsplan grundsätzlich bis zur Verabschiedung eines neuen Wirtschaftsplans gültig sein soll, ist jedoch nichtig (BGH, Beschluss v. 20.9.2000, V ZB 58/99, NJW 2000, 3500). Vor der Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan ist die Stellungnahme des Verwaltungsbeirats einzuholen (§ 29 Abs. 3 WEG).

Praxis-Beispiel

Beschluss über den Wirtschaftsplan

Die Wohnungseigentümerversammlung beschließt:

Der vorliegende Gesamtwirtschaftsplan für das Jahr 20.. wird mit einer Plansumme von xxxxxx,xx EUR genehmigt.

Die auf diesem Gesamtwirtschaftsplan basierenden Einzelwirtschaftspläne, die allen Eigentümern übersandt wurden und summarisch während der Eigentümerversammlung zur Einsicht auslagen, werden genehmigt.

Dieser Wirtschaftsplan gilt für das Wirtschaftsjahr 20.. bzw. bis zur Verabschiedung eines neuen Wirtschaftsplans fort.

Beschlussergebnis:

Präsenz zu diesem TOP:

Stimmen:

(ggf. Hinweis auf Stimmrechtsausschluss)

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Enthaltungen:

Damit ist der vorgelegte Wirtschaftsplan einstimmig/mehrheitlich genehmigt.

Dieses Beschlussergebnis wird durch den Versammlungsleiter verkündet.

Achtung

"Dachgemeinschaft" kann nicht beschließen

Über Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne einzelner selbstständiger Wohnungseigentümergeinschaften kann eine aus allen Wohnungseigentümern dieser Gemeinschaft gebildete "Dachgemeinschaft" - also eine Eigentümergeinschaft für die Gesamtanlage - nicht wirksam beschließen (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 2.4.2003, 3 Wx 223/02). Ein derartiges Vorgehen widerspricht nämlich den Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes. Gemäß §§ 28 Abs. 5, 23 Abs. 1 WEG beschließen die Wohnungseigentümer über die vom Verwalter vorgelegte Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan mit Stimmenmehrheit. Hierbei ist aber strikt darauf zu achten, dass die Abstimmung durch Wohnungseigentümer im Rechtssinne, also solche Eigentümer erfolgt, die einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück inne haben und diese über die mit diesem Grundstück verbundenen Angelegenheiten abstimmen. Es können demnach nur solche Wohnungseigentümer beschließen, die konkret am einzelnen Wohnblock einen Miteigentumsanteil haben und Wohnungseigentümer genau dieser Wohnungseigentümergeinschaft sind.

5 Wirtschaftsplan und Wirtschaftsplanung

Während mit der Bezeichnung Wirtschaftsplan regelmäßig der auf ein bestimmtes Wirtschaftsjahr bezogene Haushaltsplan gemeint ist, ist der Begriff Wirtschaftsplanung weiter gefasst:

5.1 Einjähriger Planungshorizont

Bezogen auf ein bestimmtes **Wirtschaftsjahr** kann die Wirtschaftsplanung die Verbindung der Beschlussfassung über einen Wirtschaftsplan mit der Erhebung einer Sonderumlage sein. Typischerweise tritt eine solche Situation ein, wenn anstehender periodischer Instandsetzungsaufwand nicht oder nicht vollständig von der Instandhaltungsrücklage gedeckt ist. Der Vorteil der Erhebung einer **Sonderumlage** gegenüber einer entsprechenden Erhöhung der Rücklagenzuführung im Wirtschaftsplan besteht darin, dass die Sonderumlage punktgenau fällig gestellt werden kann. Die Rücklagenzuführung im Wirtschaftsplan hingegen führt über die i. d. R. monatlichen Vorauszahlungen dazu, dass der Zuführungsbetrag erst mit der letzten Rate, also den Vorauszahlungen für den Dezember, zur Verfügung steht.

Darüber hinaus erlaubt die Ergänzungsfinanzierung einer Sanierungsmaßnahme über eine Sonderumlage Kontinuität bei den laufenden Hausgeldvorauszahlungen, was im Hinblick auf Kostenvergleiche zwischen verschiedenen Wirtschaftsjahren (Längsschnittanalyse) oft als vorteilhaft angesehen wird.

5.2 Mehrjähriger Planungshorizont

Allgemein wird mit der Bezeichnung Wirtschaftsplanung häufig ein mehrjähriger Planungsprozess angesprochen. Dieser bezieht sich i. d. R. auf Investitionen und deren Finanzierung im Bereich der periodischen Instandsetzung, spricht also den Bereich der Rücklagenbildung an (siehe auch **Instandhaltungsrücklage** zum Problem der angemessenen Höhe der Rücklagenzuführung).

Praxis-Tipp

Gegenüberstellung der aktuellen und geplanten Zahlen

Empfehlenswert und oft von Eigentümern gewünscht ist eine Gegenüberstellung der Zahlen des aktuellen zur Beschlussfassung anstehenden Wirtschaftsplans mit Plan- und Abrechnungszahlen des Vorjahrs, um einen Überblick über die Kostenentwicklung zu erhalten. Eine solche Aufstellung sollte in einer separaten Datei gefertigt werden, um die Klarheit des eigentlichen Beschlussgegenstands nicht zu beeinträchtigen. Zweckmäßigerweise sollten in einer solchen Übersichtstabelle zusätzlich Kennziffern zur Analyse ausgewiesen werden (z. B. Höhe umlagefähiger und nicht umlagefähiger Betriebskosten pro m² Wohnfläche).

Checkliste Wirtschaftsplan (laufendes Jahr)

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <p>Welche Positionen des Wirtschaftsplans für das laufende Jahr sind bereits bekannt?</p> <p>Für welche Positionen kann auf Werte aus der Vorjahresabrechnung zurückgegriffen werden?</p> <p>Verlangt die Entwicklung der Energiepreise Plananpassungen (aktuell z. B. Erhöhung Brennstoffpreise/Liberalisierung Strommarkt)?</p> <p>Welchen Einfluss hat die Witterung der bereits abgelaufenen Monate des Jahres auf die insgesamt zu erwartenden Heizkosten des Jahres?</p> <p>In welchem Umfang wurden bereits laufende Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt?</p> |
|-------------------------------------|--|

Enthält der Wirtschaftsplan genügend Reserven für unvorhergesehene Ereignisse?

Ist die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage ausreichend dotiert?

Existieren voreingetragene Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft über die Höhe der Rücklagenbildung für einen mehrjährigen Planungszeitraum?