



## Sonderinformation | WEG-Verwaltung – Wirtschaftspläne

Die Festlegung der monatlichen Wohngeldzahlungen ist in Wohnungseigentümergeinschaften jährlich wiederkehrend von hoher praktischer Bedeutung. Nach dem alten Wohnungseigentumsrecht wurden die von der Verwaltung aufgestellten Wirtschaftspläne beschlossen. Durch diese Genehmigung entstand der Anspruch der Eigentümergeinschaft auf die sich aus den Einzelwirtschaftsplänen ergebenden monatlichen Vorauszahlungen, also das Wohngeld. Die Höhe der monatlichen Wohngelder ergab sich somit unmittelbar aus den Ergebnissen der Einzelwirtschaftspläne.

Nach dem neuen Wohnungseigentumsrecht werden die Wirtschaftspläne nicht mehr beschlossen, sie stellen nur noch ein internes Rechenwerk der Verwaltung dar. Beschlossen werden nur noch die nun als Vorschüsse bezeichneten monatlichen Wohngelder. Dass die Vorschüsse nun losgelöst von den Wirtschaftsplänen als abstrakte Beträge beschlossen werden, bedeutet aber nicht, dass die Wirtschaftspläne keine Bedeutung mehr hätten. Das LG Berlin hatte über einen Fall zu entscheiden, in dem ein Wirtschaftsplan von einer Verteilung der Kosten für die Heizung und die Warmwasserversorgung nach der Wohnfläche ausging. Nach der Gemeinschaftsordnung sind die Heiz- und Warmwasserkosten jedoch zu 50 % nach dem erfassten Verbrauch und zu 50 % nach der beheizten Fläche umzulegen. Nachdem der Wirtschaftsplan im Gegensatz zu einer Jahresabrechnung nicht bereits entstandene und damit der Höhe nach feststehende Ausgaben und Einnahmen enthält, sondern lediglich die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben im kommenden Abrechnungsjahr, sei bei der Aufstellung des Wirtschaftsplanes zwar grundsätzlich auch eine großzügige Schätzung der Ausgaben zulässig, um Nachforderungen zu vermeiden. Die Verteilung der Kosten im Wirtschaftsplan habe jedoch grundsätzlich nach dem jeweils maßgeblichen Kostenverteilungsschlüssel zu erfolgen und insoweit stehe der Eigentümergeinschaft auch kein Ermessen zu. Die Abweichung von dem geltenden Kostenverteilungsschlüssel widerspräche daher einer ordnungsgemäßen Verwaltung.

Auch wenn bei der Aufstellung eines Wirtschaftsplanes ein gewisser Spielraum besteht, sollte sich der Wirtschaftsplan daher möglichst exakt an den zu erwartenden Ausgaben orientieren und insbesondere von dem zutreffenden Verteilungsschlüssel ausgehen. Je weiter ein Wirtschaftsplan von diesen Vorgaben abweicht, desto größer wird das Risiko, dass die auf der Grundlage des Wirtschaftsplanes gefassten Beschlüsse anfechtbar sein können.



Die obigen Ausführungen sind allgemein gehalten und können Besonderheiten des Einzelfalls nicht berücksichtigen. Bei tatsächlicher Betroffenheit sind auf jeden Fall eine individuelle Analyse und Beratung erforderlich. Gerne stehen die Ihnen bekannten Ansprechpartner unserer Kanzlei hierfür zur Verfügung.

### Ihre Ansprechpartner



**Dr. Benjamin Riedel**

Partner,  
Rechtsanwalt,  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

benjamin.riedel@sonntag-partner.de  
Tel.: + 49 821 570 58- 306



**Ingmar Niederkleine**

Partner,  
Rechtsanwalt,  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

ingmar.niederkleine@sonntag-partner.de  
Tel.: +49 911 81511- 446



**Peter Senski**

Senior Manager  
Rechtsanwalt,  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

peter.senski@sonntag-partner.de  
Tel.: + 49 821 570 58- 414

### Über SONNTAG Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht.:

Expertise und Kompetenz bei SONNTAG – hier werden viele Disziplinen vereint.

An vier süddeutschen Standorten sind die Experten bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und betreuen und beraten die Mandanten rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der integrierte und multidisziplinäre Ansatz zielen auf eine präzise und lösungsorientierte Betreuung ab – fachübergreifend und aus einer Hand, je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

### Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter

<https://www.sonntagpartner.de/>