immoGenio

No. 03
August 2026

WEG

Beschluss über Vorschüsse statt über den Wirtschaftsplan: Was § 28 WEG seit der Reform 2020 wirklich verlangt

Seit der WEG-Reform 2020 beschließt die Versammlung nicht mehr den Wirtschaftsplan, sondern die Vorschüsse. Inhalt, Einzelbetragstabelle und Anfechtungsrisiken.

AUTOR
ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT
13. August 2026

ONLINE
www.immogenio.de/blog

— AUF EINEN BLICK

Inhalt

01 Was die WEG-Reform 2020 geändert hat: § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG neu

02 Aufbau des Wirtschaftsplans als Grundlage (Gesamt- und Einzelplan)

03 Beschluss über Vorschüsse: Einzelbetragstabelle, Fälligkeit, Verteilungsschlüssel

04 Abgrenzung zur Jahresabrechnung und zu Sonderumlagen

05 Anfechtungsrisiken und ordnungsgemäße Verwaltung (§ 18 Abs. 2 WEG)

06 Take-aways

Stellen Sie sich folgende Szenerie vor: Sie sitzen in der Eigentümerversammlung, der Vorsitzende ruft den Tagesordnungspunkt „Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2026" auf und ein langjähriger Eigentümer möchte direkt zur Abstimmung schreiten. „Das machen wir doch jedes Jahr gleich, wir beschließen einfach den Plan." An dieser Stelle beginnt Ihre Aufgabe als Verwalter. Denn der Satz, den Sie aus den Versammlungen vor 2020 kennen, ist seit der WEG-Reform vom 01.12.2020 nicht mehr korrekt. Wer heute noch über „den Wirtschaftsplan" abstimmen lässt, riskiert eine angreifbare Beschlussfassung und kann die Liquidität der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) gefährden.

Die Änderung wirkt zunächst kleinteilig, hat in der Praxis aber spürbare Konsequenzen für Beschlussformulierung, Anlagen zur Niederschrift und Beschlusssammlung. Dieser Beitrag zeigt, wie § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG seit der Reform zu verstehen ist, wie Sie den Wirtschaftsplan als Grundlage strukturieren, wie eine rechtssichere Einzelbetragstabelle aufgebaut wird und welche Anfechtungsrisiken bleiben, wenn die Formulierung im Protokoll nicht zur neuen Gesetzeslage passt. Eine ergänzende Übersicht zum Hausgeld-Sollstellungsprozess finden Sie unter Wirtschaftsplan nach § 28 WEG und Hausgeld-Sollstellung.

Was die WEG-Reform 2020 geändert hat: § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG neu

Vor dem 01.12.2020 war es üblich, in der Versammlung schlicht „den Wirtschaftsplan zu beschließen". Die alte Gesetzesfassung war an dieser Stelle weniger trennscharf, sodass sich in der Praxis eine Mischformulierung etabliert hatte, die Plan, Vorschüsse und Rücklagenzuführungen in einem Topf beschloss. Mit der Reform hat der Gesetzgeber den Beschlussgegenstand klargestellt: Nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG beschließen die Wohnungseigentümer über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen. Beschlossen wird also nicht mehr das Zahlenwerk, sondern die daraus abgeleitete Zahlungsverpflichtung.

Der Wirtschaftsplan selbst bleibt nach § 28 Abs. 1 Satz 2 WEG die Aufstellungsgrundlage. Er enthält die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben für ein Kalenderjahr und liefert die Rechnungsbasis. Er ist aber rechtlich nicht mehr Gegenstand der Beschlussfassung. Das hat zwei wesentliche Folgen. Erstens: Darstellungsfehler im Plan führen nicht automatisch zur Anfechtbarkeit des Vorschussbeschlusses, solange sie sich nicht auf die beschlossenen Beträge mathematisch auswirken. Zweitens: Die Verwaltung muss die Formulierung im Tagesordnungspunkt, im Beschlussantrag und in der Niederschrift sauber umstellen.

Der Bundesgerichtshof hat diese Trennung in mehreren Entscheidungen zur neuen Rechtslage bestätigt. Der zentrale Gedanke: Die Vorschussforderung der GdWE entsteht ausschließlich aus dem Beschluss nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG. Ohne diesen Beschluss be-

steht keine Zahlungsverpflichtung der Eigentümer. Ein „Beschluss über den Wirtschaftsplan" alten Stils ist im besten Fall missverständlich und im schlechtesten Fall inhaltlich falsch. Die einschlägige Kommentarliteratur (Lehmann-Richter/Wobst, WEG Reform 2020, Rn. 789) empfiehlt entsprechend ein klares Trennen: Vorschüsse beschließen, Wirtschaftsplan als Grundlage vorlegen.

Für die Verwaltung folgt daraus eine schlichte Disziplin in der Sprache. Tagesordnung und Beschlussantrag lauten nicht „Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan", sondern beispielsweise „Beschlussfassung über Vorschüsse zur Kostentragung und über Vorschüsse zur Erhaltungsrücklage gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG auf Grundlage des Wirtschaftsplans 2026". Diese Formulierung trägt die Reform sauber in die Versammlungsdokumentation und schützt vor späteren Diskussionen über die Reichweite des Beschlusses.

Aufbau des Wirtschaftsplans als Grundlage (Gesamt- und Einzelplan)

Auch wenn der Wirtschaftsplan kein Beschlussgegenstand mehr ist, muss er den Eigentümern in einer Qualität vorliegen, die eine fundierte Abstimmung ermöglicht. Er besteht aus zwei Bausteinen. Der Gesamtwirtschaftsplan stellt die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben der GdWE im Ganzen dar und bildet damit den Liquiditätsbedarf des kommenden Wirtschaftsjahres ab. Strukturell ähnelt er der Jahresabrechnung: Positionen werden nach Sachgruppen und gegebenenfalls nach Personengruppen sortiert, eigene Einnahmen der Gemeinschaft (etwa Mieten für Waschmaschinen, Stellplätze oder Mobilfunkmasten) erscheinen ebenso wie die erwarteten Bewirtschaftungs-, Versorgungs- und Verwaltungskosten.

Wie tief die Darstellung sein muss, schreibt das Gesetz nicht vor. Maßgeblich ist das berechtigte Informationsinteresse der Eigentümer. In der Praxis empfehlen sich Kostengruppen, die später in der Jahresabrechnung deckungsgleich wieder auftauchen. Damit wird die spätere Abrechnung systematisch nachvollziehbar (siehe dazu auch Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 2 WEG). Kostengruppen, die das gemeinschaftliche Eigentum nicht betreffen, gehören nicht in den Plan und sollten dort auch nicht als Nullposition mitgeführt werden.

Aus den Gesamtbeträgen leitet der Verwalter die Einzelwirtschaftspläne ab. Diese sind strikt objektbezogen und nicht eigentümerbezogen zu erstellen. Verfügt ein Eigentümer über drei Wohneinheiten und zehn Stellplätze, erhält er dreizehn Einzelwirtschaftspläne, nicht einen zusammengefassten. Der Grund liegt in der Eigentumsstruktur: Veräußert dieser Eigentümer später zwei Wohnungen, muss für jede Einheit ein eigener, klar zuordenbarer Vorschuss bestehen. Eine zusammengefasste Beschlussfassung wäre nicht mehr eindeutig auf die einzelnen Einheiten zurückführbar und damit für die GdWE rechtlich problematisch.

Die Verteilungsschlüssel ergeben sich aus § 16 Abs. 2 WEG, ergänzt durch die in der Teilungserklärung oder durch Beschluss festgelegten Modifikationen. Üblich sind Verteilungen nach Miteigentumsanteilen, nach Wohnfläche oder nach Einheitenzahl. Wo Heizkosten zu verteilen sind, kommt die Heizkostenverordnung hinzu, die in der Einzelabrechnung verbrauchsabhängig wirkt und im Wirtschaftsplan eher als Gesamtbudget erscheint. Für die Vorschussfestsetzung ist entscheidend, dass jeder Einzelplan rechnerisch lückenlos aus dem Gesamtplan abgeleitet werden kann und der Schlüssel transparent ausgewiesen ist.

Beschluss über Vorschüsse: Einzelbetragstabelle, Fälligkeit, Verteilungsschlüssel

Damit die beschlossenen Vorschüsse in der Höhe eindeutig und unzweifelhaft erkennbar sind, hat sich die Beschlussfassung anhand einer Einzelbetragstabelle als Standard durchgesetzt. Die Tabelle listet alle Objekte einer Gemeinschaft auf, in der Regel sortiert nach Objektnummer, und führt für jede Einheit den Monatsbetrag zur Kostentragung und den Monatsbetrag zur Erhaltungsrücklage getrennt aus. Eine summierte Schlusszeile gibt den jährlichen Gesamtbetrag und damit die Plausibilität zum Gesamtwirtschaftsplan.

Der Beschluss verweist auf diese Tabelle. Eine bewährte Formulierung lautet: „Die Wohnungseigentümer beschließen die Vorschüsse zur Kostentragung und die Vorschüsse zur Erhaltungsrücklage gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG, wie sie sich im Einzelnen aus der Liste vom 15.11.2026 mit 52 Einzelzeilen und einem saldierten Gesamtbetrag von 64.000,00 € ergeben. Die Liste wurde mit der Einladung zur Versammlung übermittelt und wird als Anlage der Niederschrift und der Beschlusssammlung beigefügt.“ Alternative Darstellungen sind möglich, solange die Bezugnahme eindeutig bleibt und die Anlage zweifelsfrei identifiziert werden kann (Datum, Zeilenzahl, Gesamtbetrag).

Die Fälligkeit der Vorschüsse ergibt sich nicht aus dem Gesetz. § 28 Abs. 3 WEG eröffnet den Eigentümern ausdrücklich die Möglichkeit, mit zu beschließen, wann Forderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind. Diese Möglichkeit sollten Sie nutzen. Etabliert ist die monatliche Zahlung in Höhe eines Zwölftels des Jahresbetrages, fällig zum Ersten oder zum dritten Werktag eines Monats. Quartals- oder Halbjahreszahlungen sind zulässig, aber unüblich und liquiditätsseitig riskanter. Fehlt jede Fälligkeitsregelung im Beschluss, sind die Vorschüsse im Zweifel mit der Beschlussfassung in einer Summe fällig. Das ist in den seltensten Fällen gewollt und sollte sprachlich vermieden werden.

Ein zweiter wichtiger Aspekt sind die Verteilungsschlüssel. Die Tabelle muss erkennen lassen, welcher Schlüssel auf welche Kostengruppe angewendet wird. Bei Modifikationen nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG, also einer abweichenden Verteilung einzelner Kostenpositionen, sollten Sie den abweichenden Schlüssel im Plan dokumentieren und idealerweise im Beschlussvortext auf die Grundlage verweisen. Die monatliche Belastung ergibt sich dann

konsistent aus Schlüssel mal Kostenanteil, gerundet auf volle Cent. Saldierungsfehler in der Tabelle gefährden den Beschluss, weil sie sich unmittelbar auf die Höhe der beschlossenen Beträge auswirken.

Beim Eigentümerwechsel gilt das Grundbuchprinzip: Verpflichtet ist, wer zum Zeitpunkt der beschlossenen Fälligkeit als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. „Übergabetermine" aus dem Kaufvertrag sind im Innenverhältnis zwischen Verkäufer und Käufer relevant, gegenüber der GdWE aber nicht bindend. Verkauft Eigentümer E im Juni 2026 an Käuferin K, wird K am 10.08.2026 im Grundbuch eingetragen und ist die Fälligkeit auf den dritten Werktag jedes Monats beschlossen, zahlt E die Vorschüsse von Januar bis August 2026, K ab September 2026.

Abgrenzung zur Jahresabrechnung und zu Sonderumlagen

Die saubere Trennung zwischen Vorschussbeschluss und Jahresabrechnungsbeschluss ist nach der Reform ebenso zentral. § 28 Abs. 2 WEG regelt, dass die Wohnungseigentümer nach Ablauf des Kalenderjahres über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse beschließen. Auch hier gilt: Beschlossen wird nicht die Jahresabrechnung, sondern die Anpassung und die Einforderung. Die Abrechnung dient nur der mathematischen Herleitung. Eine Formulierung „die Eigentümer beschließen die Jahresabrechnung 2025" ist nach der neuen Gesetzeslage zu vermeiden.

Der Vorschussbeschluss aus § 28 Abs. 1 WEG bleibt auch nach Ablauf des Wirtschaftsjahres wirksam. Er bildet weiterhin die Rechtsgrundlage für die Zahlung der ursprünglich beschlossenen Beträge. Der Anpassungsbeschluss aus § 28 Abs. 2 WEG tritt daneben und verändert die Höhe entsprechend dem tatsächlichen Bedarf des Abrechnungsjahres. Hat ein Eigentümer seine Vorschüsse nicht gezahlt und ergibt die Abrechnung eine Nachforderung, schuldet er einerseits die ausstehenden Vorschüsse aus dem § 28 Abs. 1 WEG-Beschluss und andererseits die Nachforderung aus dem § 28 Abs. 2 WEG-Beschluss. Eine vollständige Aufstellung der Beschlusstechnik der Jahresabrechnung finden Sie unter Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 2 WEG.

Davon zu unterscheiden ist die Sonderumlage. Sie ist kein Vorschuss im Sinne des § 28 Abs. 1 WEG, sondern eine außerordentliche Finanzierung, in der Regel für eine konkret bezeichnete Maßnahme oder zur Behebung einer Liquiditätslücke. Die Sonderumlage benötigt einen eigenen Beschluss mit Zweckbindung, Gesamthöhe, Einzelbeträgen je Einheit und einer Fälligkeitsregelung. Sie wird nicht aus dem Wirtschaftsplan abgeleitet, sondern aus dem konkreten Finanzierungsbedarf. Die Beschlussfassung folgt eigenen Anforderungen, die im Beitrag Sonderumlage rechtssicher beschließen ausführlich dargestellt sind.

Praktisch wichtig: Vermeiden Sie Vermischungen. Wer „Vorschüsse und Sonderumlage in einem Beschluss" fasst, riskiert die Anfechtbarkeit beider Bestandteile, weil sich der Streit über die Sonderumlage auf den Vorschussbeschluss durchschlagen kann. Trennen Sie strikt: Vorschussbeschluss mit Tabellenanlage, Anpassungsbeschluss aus Jahresabrechnung mit Anpassungstabelle, Sonderumlage als eigenständiger Beschluss mit Zweckbindung.

Anfechtungsrisiken und ordnungsgemäße Verwaltung (§ 18 Abs. 2 WEG)

Die Festsetzung von Vorschüssen nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG gehört nach § 19 Abs. 2 Nr. 5 WEG zur ordnungsgemäßen Verwaltung. Jeder Eigentümer hat aus § 18 Abs. 2 WEG einen Anspruch darauf, dass eine solche Verwaltung erfolgt. Daraus folgt: Der Vorschussbeschluss ist nicht nur Liquiditätsinstrument, sondern Pflichtprogramm. Wird er nicht gefasst, kann jeder Eigentümer gerichtlich Abhilfe verlangen.

Anfechtbar wird der Vorschussbeschluss insbesondere dann, wenn die Beschlussfassung formell oder materiell von den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung abweicht. Typische Risiken in der Praxis sind: zusammengefasste Vorschüsse für mehrere Einheiten desselben Eigentümers, fehlende Einzelbetragstabelle als Anlage, eine Beschlussformulierung, die noch auf den Plan statt auf die Vorschüsse abstellt, fehlende Bezugnahme auf das Anlagendokument (Datum, Zeilenzahl, Gesamtbetrag), unklare oder fehlende Fälligkeitsregelung sowie nicht nachvollziehbare Verteilungsschlüssel. Auch eine grob unplausible Höhe (zu niedrig, sodass absehbar die Liquidität fehlt, oder zu hoch ohne sachlichen Grund) kann anfechtbar sein.

Die Anfechtungsklage muss nach § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben werden, die Begründung innerhalb von zwei Monaten nachgereicht werden. Versäumt der klagewillige Eigentümer diese Frist, wird der Beschluss bestandskräftig, selbst wenn er materiell fehlerhaft ist. Nur Nichtigkeitsgründe (etwa Beschlüsse ohne Beschlusskompetenz oder mit gesetzlich verbotenem Inhalt) lassen sich auch nach Ablauf der Frist geltend machen. Die Details und typische Fallkonstellationen sind im Beitrag Beschlussanfechtungsklage § 44 WEG aufgearbeitet.

Für die Verwaltung empfiehlt sich eine Checkliste, die Sie vor jeder Versammlung durchgehen: Wirtschaftsplan als separates Dokument mit Datum und Versionsnummer, Einzelbetragstabelle mit Objektsortierung und Schlusssumme, Beschlussantrag mit Verweis auf die Tabelle und mit Fälligkeitsregelung, getrennte Beschlüsse für Vorschüsse und Sonderumlagen, sauberes Protokoll mit Bezugnahme auf alle Anlagen und unverzügliche Aufnahme in die Beschlusssammlung nach § 24 Abs. 7 WEG. Wer diese Schritte konsequent dokumentiert, reduziert das Anfechtungsrisiko erheblich und schafft eine belastbare Grundlage für die Hausgeld-Sollstellung im Folgemonat.

Ein letzter Punkt zur Plausibilitätskontrolle: Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und Vermögensbericht greifen ineinander. Der Plan begründet die Vorschussbeschlüsse, die Abrechnung kontrolliert ihre Angemessenheit, der Vermögensbericht ergänzt die Vermögenslage. Fehler im Plan sind unschädlich für den Beschluss, solange sie sich nicht auf die beschlossenen Beträge auswirken. Fehler in der Tabelle dagegen sind kritisch, weil sie unmittelbar die beschlossene Höhe verändern. Diese Differenz sollten Sie in Ihrer Qualitätssicherung sauber abbilden.

Take-aways

- Seit dem 01.12.2020 beschließen die Eigentümer nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen, nicht über den Wirtschaftsplan selbst.
- Der Wirtschaftsplan bleibt nach § 28 Abs. 1 Satz 2 WEG Grundlage und Aufstellungspflicht des Verwalters, ist aber nicht Beschlussgegenstand.
- Einzelwirtschaftspläne sind strikt objektbezogen zu erstellen, nicht eigentümerbezogen.
- Eine Einzelbetragstabelle mit Objektsortierung, getrennten Beträgen für Kostentragung und Rücklage sowie einer Schlusssumme sichert die Beschlussklarheit.
- Die Fälligkeit ergibt sich nicht aus dem Gesetz, sondern aus dem Beschluss (§ 28 Abs. 3 WEG); üblich sind monatliche Vorschüsse zum Ersten oder dritten Werktag.
- Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 2 WEG) und Sonderumlage sind eigenständige Beschlüsse mit eigener Beschlusstechnik.
- Die Festsetzung von Vorschüssen gehört zur ordnungsgemäßen Verwaltung (§ 19 Abs. 2 Nr. 5 WEG, § 18 Abs. 2 WEG); Eigentümer haben einen Anspruch auf den Beschluss.
- Anfechtungsfrist nach § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG: ein Monat ab Beschlussfassung, Begründungsfrist zwei Monate.

Fragen zum Vorschussbeschluss nach § 28 WEG? Erreichbar unter kontakt@immogenio.de.