

Wirtschaftsplan nach § 28 WEG: Vom Jahres-Budget zur Hausgeld-Sollstellung — und warum die Reform 2020 die Beschlussfassung verschoben hat

Wirtschaftsplan in der WEG-Verwaltung: § 28 WEG-Reform 2020, Hausgeld-Sollstellungen, Beschlussfassung über Vorschüsse und Anpassung — Schritt für Schritt.

Inhalt

- 01 Die Szene, die jeder Verwalter kennt

- 02 Was die WEG-Reform 2020 verschoben hat

- 03 § 28 Abs. 1 WEG — der Wirtschaftsplan im engeren Sinne

- 04 Aufbau eines belastbaren Wirtschaftsplans

- 05 Hausgeld-Sollstellungen je Einheit

- 06 § 28 Abs. 2 — Anpassung des Wirtschaftsplans

- 07 Verbindung zur Erhaltungsrücklage

- 08 Praxis-Beispiel: 24-Einheiten-WEG

- 09 Wie ImmoGenio das umsetzt

- 10 Verbindung zum Vermögensbericht

- 11 Verbindung zur Eigentümerversammlung

- 12 Grenzen der aktuellen Implementierung

13 Wo wir stehen

14 Sie verwalten eine WEG und stehen vor dem Wirtschaftsplan 2027?

Die Szene, die jeder Verwalter kennt

Es ist ein Mittwochabend im November. Im Saal des kleinen Tagungshotels sitzen 19 von 24 Eigentümern, der Verwaltungsbeirat hat die Vorderseite belegt, vor dem Verwalter liegt das Tableau der ordentlichen Eigentümerversammlung. Tagesordnungspunkt 6 ist erreicht: Beschlussfassung über die Vorschüsse aus dem Wirtschaftsplan 2026. Auf der Leinwand erscheint die Übersicht der geplanten Aufwendungen, daneben die Hausgeld-Sollstellungen je Einheit. Eine Stimme aus der zweiten Reihe meldet sich: „Warum sind die Versicherungskosten gegenüber 2025 um 14 % erhöht?“

In genau diesem Moment entscheidet sich, ob der Wirtschaftsplan trägt. Wer jetzt die Vorjahres-Police aufruft, das aktuelle Angebot des Maklers daneben legt und die Differenz nachvollziehbar erläutert, bekommt seinen Beschluss. Wer die Frage vertagt, riskiert Anfechtung – und im schlimmsten Fall einen Verwalter ohne tragfähigen Plan ins neue Wirtschaftsjahr.

Dieser Artikel erklärt, wie der Wirtschaftsplan nach § 28 Abs. 1 WEG seit der Reform 2020 aufgebaut wird, warum „Vorschüsse“ der korrekte Begriff ist und nicht „Hausgeld“, wie die Sollstellungen je Einheit entstehen, und wo der Plan vom Vermögensbericht und von der Jahresabrechnung sauber abgegrenzt werden muss.

Was die WEG-Reform 2020 verschoben hat

Vor dem 1. Dezember 2020 beschlossen Eigentümergeinschaften zwei Dinge separat: erstens den Wirtschaftsplan selbst, zweitens die Jahresabrechnung selbst. Beide Beschlüsse waren angreifbar – und genau das war das Problem. Eine fehlerhafte Position in einer 80-seitigen Abrechnung konnte den gesamten Beschluss kippen.

Mit dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz wurde das Konstrukt umgebaut. Seither beschließen die Eigentümer nicht mehr die Jahresabrechnung als Ganzes, sondern ausschließlich die sich aus der Abrechnung ergebende Anpassung der Vorschüsse – also die Nachzahlung oder Gutschrift je Einheit. Der Bundesgerichtshof hat diese Linie inzwischen mehrfach bestätigt, unter anderem in V ZR 80/22, und damit klargestellt, dass der Beschlussgegenstand bewusst eingegrenzt wurde, um die Anfechtbarkeit zu reduzieren.

Für den Wirtschaftsplan gilt parallel: Beschlossen werden die Vorschüsse, die sich aus dem Plan ergeben – nicht der Plan als solcher. Das klingt nach einer juristischen Spitzfindigkeit, hat in der Praxis aber Konsequenzen. Wer in der Tagesordnung „Beschluss über

den Wirtschaftsplan 2026” formuliert, riskiert eine erfolgreiche Anfechtung allein wegen falschen Beschlussgegenstands. Korrekt ist: „Beschluss über die Vorschüsse gemäß Wirtschaftsplan 2026 nach § 28 Abs. 1 WEG.“

§ 28 Abs. 1 WEG — der Wirtschaftsplan im engeren Sinne

Der Verwalter erstellt den Wirtschaftsplan vor Beginn des Wirtschaftsjahres und legt ihn der Eigentümerversammlung zur Beschlussfassung über die Vorschüsse vor. Inhaltlich umfasst der Plan eine Aufstellung der voraussichtlichen Erträge und Aufwendungen sowie die Zuführung zur Erhaltungsrücklage. Aus dieser Gesamtsumme leitet sich der Vorschussbedarf ab, der nach Miteigentumsanteilen oder einem in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten Schlüssel auf die Einheiten verteilt wird.

Wichtig ist die Begrifflichkeit. Der Gesetzgeber spricht von Vorschüssen, nicht von Hausgeld. Beide Begriffe bezeichnen denselben Zahlungsstrom, sind aber juristisch nicht deckungsgleich. „Hausgeld“ ist die im Mietrecht und in der Verkehrspraxis übliche Bezeichnung. „Vorschüsse“ ist der Terminus des § 28 WEG. Wer Beschlüsse formuliert, sollte konsequent „Vorschüsse“ verwenden — wer mit Eigentümern spricht, kann beim eingebürgerten „Hausgeld“ bleiben.

Aufbau eines belastbaren Wirtschaftsplans

Ein tragfähiger Wirtschaftsplan gliedert sich in vier Blöcke, die sich rechnerisch zur Vorschussforderung addieren.

Erträge. Die Hausgeld-Vorschüsse selbst sind keine Erträge im engeren Sinne, sondern der Saldenausgleich. Echte Erträge sind etwa Mieten aus gemeinschaftlich vermieteten Räumen — eine vermietete Hausmeisterwohnung, eine Funkmast-Pacht auf dem Dach, Erträge aus gemeinschaftlichen Werbeflächen — sowie Zinsen aus dem Tagesgeldkonto der Erhaltungsrücklage. Diese Positionen werden gegen die Aufwendungen gerechnet, bevor der Vorschussbedarf entsteht.

Aufwendungen nach Kostenarten. Hier liegt der Kern des Plans. Üblich ist eine Gliederung nach Verwaltervergütung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Wartung von Anlagen (Aufzug, Heizung, Brandschutz, Lüftung), Heizung und Warmwasser, Wasser und Abwasser, Müllabfuhr und Stadtreinigung, Hausmeister- und Reinigungsdienst, Allgemeinstrom, Gartenpflege, Treppenhausreinigung, Wartungsverträge für Schließanlage und Gegensprechanlage, sowie eine Position „Sonstiges“ für nicht zuordenbare Kleinbeträge. Jede Position muss nachvollziehbar begründet sein — entweder durch den Vorjahresverbrauch plus Indexierung oder durch ein konkretes Angebot.

Zuführung zur Erhaltungsrücklage. Diese Position ist nicht Teil der laufenden Aufwendungen, sondern ein separater Block. Die Höhe wird in der Regel vorab beschlossen – entweder als fester Eurobetrag pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr, als Prozentsatz der Aufwendungen, oder nach einer modellhaften Bedarfsberechnung wie der Peters’schen Formel. Wer hier mit pauschalen Annahmen arbeitet, verschiebt das Problem nur in die Zukunft. Eine fundierte Herleitung beschreibt der Artikel zur Instandhaltungsrücklage und Peters’schen Formel.

Sonderumlagen. Sonderumlagen sind ausdrücklich nicht Teil des Wirtschaftsplans. Sie werden bei Bedarf separat beschlossen, etwa zur Finanzierung einer Dachsanierung, die durch die Erhaltungsrücklage nicht gedeckt ist. Wer eine Sonderumlage in den laufenden Plan mischt, macht den Plan anfechtbar.

Hausgeld-Sollstellungen je Einheit

Steht der Plan, beginnt die Verteilung. Die Aufwendungen plus Zuführung zur Rücklage minus echte Erträge ergeben den Vorschussbedarf der Gemeinschaft. Dieser Bedarf wird auf die Einheiten verteilt – im Standardfall nach Miteigentumsanteilen, abweichend nach einem in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten Schlüssel. Daraus ergibt sich pro Einheit ein Jahres-Vorschuss, der durch zwölf geteilt die monatliche Sollstellung bildet.

Beim Eigentümerwechsel werden die Sollstellungen taggenau gespalten. Der Voreigentümer schuldet die Vorschüsse bis zum Übergangsstichtag, der Erwerber ab dem Tag nach Übergang. Praktisch wichtig ist: Die Hausgeldforderung haftet nicht am Grundstück, sondern an der Person des Eigentümers im jeweiligen Zeitraum. Eine fehlerhafte Splittung führt zu späteren Ausgleichsforderungen zwischen den Parteien – und zu unangenehmen Telefonaten beim Verwalter.

In der Buchhaltung entsteht eine Sollstellung pro Einheit pro Monat. Wer mit zwölf Einheiten arbeitet, hat 144 Sollstellungen pro Jahr. Wer 24 Einheiten verwaltet, hat 288. Diese Sollstellungen sind die Grundlage für das Mahnwesen, für die Saldenliste, für den Vermögensbericht und für die Jahresabrechnung. Sie müssen revisionssicher gespeichert sein.

§ 28 Abs. 2 – Anpassung des Wirtschaftsplans

Der Plan wird vor Beginn des Wirtschaftsjahres beschlossen. Was passiert, wenn er unterjährig untauglich wird? Klassisches Beispiel: Im Februar bricht der Energiepreis durch die Decke, der Plan basierte auf alten Annahmen, die Liquidität reicht bis September. § 28 Abs. 2 WEG erlaubt die Anpassung der Vorschüsse durch erneuten Beschluss. Eine außerordentliche Eigentümerversammlung wird einberufen, der Verwalter legt die geänderte Kalkulation vor, die Eigentümer beschließen die erhöhten Vorschüsse.

Diese Möglichkeit ist nicht theoretisch. In der Energiepreiskrise 2022 wurde sie in tausenden Gemeinschaften genutzt. Wichtig ist: Die Anpassung gilt erst ab Beschluss, nicht rückwirkend. Wer früher reagiert, schont die Liquidität.

Die WEG-Reform 2020 hat hier nicht den Mechanismus selbst geändert, aber die Umlauf-Beschlüsse vereinfacht. Ein Beschluss in Textform ist heute zulässig, wenn die Eigentümer dies vorher beschlossen haben. Damit kann eine Anpassung im Eilfall ohne physische Versammlung erfolgen — eine erhebliche Erleichterung in größeren Gemeinschaften.

Verbindung zur Erhaltungsrücklage

Der Wirtschaftsplan enthält die jährliche Zuführung zur Erhaltungsrücklage als eigenständige Position. Die Höhe der Zuführung ist eine eigenständige Beschlussmaterie und sollte nicht stillschweigend im Plan untergehen. Wer die Zuführung verändert — etwa von 0,80 EUR pro Quadratmeter und Monat auf 1,20 EUR — muss dies transparent in der Tagesordnung ankündigen. Die Verteilung der Zuführung folgt in der Regel demselben Schlüssel wie die laufenden Vorschüsse, abweichende Regelungen sind in der Gemeinschaftsordnung möglich.

Praxis-Beispiel: 24-Einheiten-WEG

Eine Wohnungseigentümergeinschaft mit 24 Einheiten und 2.400 Quadratmetern Gesamtwohnfläche plant für 2026 wie folgt.

Aufwendungen summiert: 187.000 EUR. Davon entfallen 18.000 EUR auf die Verwaltervergütung, 14.500 EUR auf Versicherungen (im Vorjahr 12.700 EUR — der bekannte 14-Prozent-Sprung aus der Eingangsszene), 22.000 EUR auf Heizung und Warmwasser, 16.500 EUR auf Wasser und Abwasser, 9.800 EUR auf Müllabfuhr, 28.000 EUR auf Hausmeister und Reinigung, 21.000 EUR auf Wartung Aufzug und technische Anlagen, 8.200 EUR auf Allgemeinstrom, 14.000 EUR auf Gartenpflege, 35.000 EUR auf laufende Erhaltung.

Zuführung Erhaltungsrücklage: 38.000 EUR — entsprechend rund 1,32 EUR pro Quadratmeter und Monat.

Erträge: 4.800 EUR aus einer vermieteten Hausmeisterwohnung, 200 EUR Zinsen.

Vorschussbedarf der Gemeinschaft: $187.000 + 38.000 - 5.000 = 220.000$ EUR.

Verteilt nach Miteigentumsanteilen ergibt sich für die Penthouse-Einheit mit 14 Prozent MEA ein Jahres-Vorschuss von 30.800 EUR — also rund 2.567 EUR Hausgeld pro Monat. Für eine durchschnittliche 80-Quadratmeter-Einheit mit 3,3 Prozent MEA sind es 7.260 EUR pro Jahr oder 605 EUR pro Monat.

Die Beschlussfassung erfolgt mit einfacher Mehrheit nach § 25 Abs. 1 WEG. Stimmberechtigt ist jede Einheit unabhängig von der Anteilshöhe — es sei denn, die Gemeinschaftsordnung sieht eine Wertstimme oder Kopfstimme abweichend vor.

Wie ImmoGenio das umsetzt

Die fachlichen Strukturen liegen in den Tabellen `wirtschaftsplaene`, `wirtschaftsplan_positionen` und `hausgeld_sollstellungen`. Aufgebaut wurden sie iterativ über die Migrationen 004 bis 008 — beginnend mit der Plan-Hülle, dann Positionen mit Kostenart und Periode, dann die generierten Sollstellungen mit Verteilungsschlüssel und Eigentümer-Splittung beim Wechsel.

Im Verwalter-UI baut der Hausverwalter den Plan über eine Position-für-Position-Maske. Vorjahreswerte werden nebenan eingeblendet, Differenzen automatisch markiert. Die Begründung jeder Position ist ein Pflichtfeld, sobald die Abweichung mehr als zehn Prozent beträgt. Beim Speichern werden die Sollstellungen je Einheit berechnet und als Vorschau angezeigt. Erst beim Beschluss-Trigger werden die Sollstellungen aktiv und in die Buchhaltung gestellt.

Im Eigentümerportal sehen die Eigentümer den genehmigten Plan mit Drilldown auf jede Position, ihre individuellen Sollstellungen für das Jahr, den aktuellen Stand der Erhaltungsrücklage und den Vergleich zum Vorjahr. Diese Transparenz reduziert Rückfragen in der ETV erheblich — wer den Plan vor der Versammlung digital eingesehen hat, stellt seltener Detailfragen im Saal.

Die Verbindung zur laufenden Buchhaltung ist eng. Sollstellungen erzeugen Forderungen, eingegangene Hausgeldzahlungen werden über die Bankbuchung gegen die Forderung gestellt, offene Salden laufen ins Mahnwesen. Eine Diskrepanz zwischen Plan-Soll und Ist-Zahlung wird in der Saldenliste sichtbar — und am Jahresende in die Jahresabrechnung übernommen.

Verbindung zum Vermögensbericht

Der Wirtschaftsplan plant die Zukunft. Der Vermögensbericht zeigt die Gegenwart zum Stichtag. Beide Dokumente ergänzen sich, sind aber strikt zu trennen. Der Vermögensbericht ist nach § 28 Abs. 4 WEG einmal jährlich der Eigentümerversammlung vorzulegen — er beziffert die Erhaltungsrücklage, die Bankguthaben, die Forderungen und Verbindlichkeiten der Gemeinschaft. Wer Plan und Bericht in einem Dokument vermischt, macht beides unlesbar. Details im Artikel zum [Vermögensbericht zum Stichtag der Eigentümerversammlung](#).

Verbindung zur Eigentümerversammlung

Die Beschlussfassung über die Vorschüsse ist der formal heikelste Tagesordnungspunkt. Drei Aspekte müssen stimmen: korrekter Beschlussgegenstand, ordnungsgemäße Einberufung mit ausreichender Frist, beschlussfähige Versammlung. Der Beschluss selbst muss eindeutig formuliert sein und die Höhe der Vorschüsse pro Einheit oder die Verweisungsformel auf den beigefügten Plan enthalten. Wie sich diese Versammlung digital vorbereiten lässt, beschreibt der Artikel zur [Eigentümerversammlung mit digitaler Tagesordnung](#).

Grenzen der aktuellen Implementierung

Drei Dinge leistet die aktuelle Version bewusst nicht.

Erstens gibt es keine automatische Vorjahres-Hochrechnung mit Inflations-Annahme. Wir haben gegen einen automatischen Multiplikator entschieden, weil er den Verwalter aus der Verantwortung entlässt. Eine 14-Prozent-Versicherungssteigerung muss begründbar sein, nicht prognostizierbar.

Zweitens gibt es keine Mehr-Jahres-Planung. Der Plan deckt das Wirtschaftsjahr und nichts darüber hinaus. Wer Mehrjahresszenarien für die Rücklage modellieren will, nutzt dafür die Peters'sche Formel als separates Werkzeug.

Drittens gibt es keine automatische Anpassung bei Eigentümerwechsel mitten im Beschlussprozess. Wechselt eine Einheit zwischen Plan-Erstellung und Beschluss, muss der Verwalter den Wechsel manuell nachziehen — die Beschlussfassung erfolgt auf Basis der aktuellen Eigentümerstruktur.

Wo wir stehen

Die Wirtschaftsplan-Funktionalität ist in der Verwalter-Sicht und in der Eigentümer-Sicht produktiv. Mehrere Gemeinschaften haben den Plan-Zyklus 2026 vollständig digital durchlaufen — von der ersten Position-Erfassung über den Beschluss in der ETV bis zur ersten gestellten Sollstellung im Januar. Die enge Verzahnung mit der laufenden Buchhaltung, der [DIN-580-konformen Nebenkostenabrechnung](#) und der [Heizkostenabrechnung nach VDI 3807](#) sorgt dafür, dass die Plan-Daten am Jahresende ohne Bruch in die Abrechnung fließen.

Sie verwalten eine WEG und stehen vor dem Wirtschaftsplan 2027?

Wenn Sie den Wirtschaftsplan in Ihrer Verwaltung digital aufbauen wollen – mit position-genauer Begründung, automatischer Sollstellungs-Erzeugung und transparenter Eigentü-mersicht – sprechen Sie uns an. Wir zeigen Ihnen den Workflow an Ihrer eigenen Gemein-schaft, von der ersten Position bis zur Beschlussvorlage für die ETV.

Kontakt: kontakt@immogenio.de