

## Wirtschaftsplan

Der Wirtschaftsplan ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz eine Aufstellung der für das Kalenderjahr zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Der beschlossene Wirtschaftsplan begründet die Hausgeldzahlungen der Wohnungseigentümer.

### Inhalte des Wirtschaftsplans

Im Wirtschaftsplan werden die Einnahmen und Ausgaben für das kommende Wirtschaftsjahr und die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage veranschlagt. Er enthält ausschließlich die Kosten zur Verwaltung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und Kosten, die üblicher Weise über die Gemeinschaft abgerechnet werden, wie beispielsweise Wasser- und Abwasserkosten, Müllbeseitigung und gegebenenfalls Heizkosten, wenn eine gemeinschaftliche Heizungsanlage vorhanden ist. Zur Grundsteuer werden die einzelnen Wohnungseigentümer separat veranlagt, sie ist somit nicht Bestandteil des Wirtschaftsplans. Auch Kosten im Zusammenhang mit dem Sondereigentum sind nicht Bestandteil des Wirtschaftsplans.

Die Kosten werden nach umlagefähigen Betriebskosten und nicht umlagefähigen Betriebskosten unterschieden. Die Aufteilung ist sinnvoll, wenn Wohnungen vermietet sind. Umlagefähige Betriebskosten (auch Nebenkosten genannt) sind diejenigen Kosten, die bei vermieteten Wohnungen auf die Mieter umgelegt werden können.

Folgende Positionen sind bei Wirtschaftsplänen üblich:

Umlagefähige Betriebskosten

- Wasserkosten

- Abwasserkosten (gegebenenfalls getrennt nach Verbrauch von Frischwasser und zu entwässernder Fläche (Oberflächenwasser), das hängt von der Abwassersatzung der Kommune ab)

- Stromkosten der gemeinschaftlichen Beleuchtung

- Straßenreinigung

- Müllbeseitigung

- Hausreinigung

- Kosten des Betriebs eines Aufzugs

- Heizkosten, wenn eine gemeinschaftliche Heizungsanlage vorhanden ist

- Gartenpflege

- Hausmeister (nur umlagefähiger Anteil)

- Schornsteinreiniger

- Hausversicherungen

- Winterdienst

- laufende Kosten für eine gemeinschaftliche Antennen- oder Empfangsanlage

- Betriebs- und Wartungskosten der gemeinschaftlichen Waschküche

- sonstige umlagefähigen Betriebskosten

Nicht umlagefähigen Kosten

- Hausmeister (z. B. für Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen)



Kosten des Geldverkehrs

Verwalterentgelt

Instandhaltungsrücklage

sonstige nicht umlagefähigen Kosten (z. B. Anschaffung eines Rasenmähers)

Verteilungsschlüssel

Zu jeder Position im Wirtschaftsplan muss auch der Verteilungsschlüssel angegeben sein. Neben einer Gesamtaufstellung muss er auch auf der Grundlage des Verteilungsschlüssels eine Einzelaufstellung für die einzelnen Wohnungen haben, damit jeder Wohnungseigentümer die auf ihn zukommenden Kosten überblicken kann.