Beschluss über die Vorschüsse aus dem Wirtschaftsplan

Muster für den jährlichen Hausgeldbeschluss nach § 28 Abs. 1 WEG: Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen, Fälligkeit und Fortgeltung, dazu Hinweise und eine Vollmacht für Gemeinschaften ohne Verwalter.

Wohnungseigentümergemeinschaft [Straße Hausnummer, PLZ Ort]

Tagesordnungspunkt [Nummer]: Beschluss der Vorschüsse auf Grundlage des Wirtschaftsplans [Jahr]

Unterlagen: Gesamtwirtschaftsplan und Einzelwirtschaftspläne für das Kalenderjahr [Jahr], Stand [Datum der Pläne]. Sie sind allen Wohnungseigentümern mit der Einladung zugegangen.

Beschlusstext

1. Die Wohnungseigentümer beschließen auf Grundlage des vorgelegten Wirtschaftsplans für das Kalenderjahr [Jahr] die Vorschüsse zur Kostentragung und zur Zuführung zur Erhaltungsrücklage in der Höhe, die sich aus den Einzelwirtschaftsplänen vom [Datum der Pläne] ergibt.
2. Die Vorschüsse sind ab [erster Monat, etwa Januar 2027] als monatliches Hausgeld jeweils zum [Fälligkeitstag] eines Monats fällig und auf das Konto der Gemeinschaft, IBAN [IBAN], zu zahlen.
3. Die beschlossenen Vorschüsse gelten über das Kalenderjahr [Jahr] hinaus fort, bis neue Vorschüsse beschlossen werden.

Wer fordert das Hausgeld an und mahnt Rückstände?

Der Beschluss legt fest, wer was zahlt. Wer die Gemeinschaft danach gegenüber säumigen Eigentümern vertritt, regelt § 9b Abs. 1 WEG:

- **Mit Verwalter**, auch wenn ein Eigentümer zum Verwalter bestellt ist: Er überwacht die Zahlungen, mahnt Rückstände und kann sie im Namen der Gemeinschaft einklagen.
- **Ohne Verwalter**: Alle Wohnungseigentümer vertreten die Gemeinschaft gemeinsam. Mahnungen gehen dann von allen aus oder von einem Eigentümer, dem alle gemeinsam eine schriftliche Vollmacht erteilt haben. Ein Mehrheitsbeschluss allein gibt niemandem Vertretungsmacht. Klagt die Gemeinschaft gegen einen säumigen Eigentümer, vertreten sie die übrigen Eigentümer gemeinsam (BGH, Urteil vom 16. September 2022, V ZR 180/21).

Vollmacht für Gemeinschaften ohne Verwalter

Die Wohnungseigentümer der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer [Straße Hausnummer, PLZ Ort] bevollmächtigen [Name], die Gemeinschaft bei der Einforderung der Vorschüsse aus dem Beschluss vom [Datum des Beschlusses] zu vertreten, insbesondere Zahlungseingänge zu prüfen und säumige Wohnungseigentümer zu mahnen.

[Ort, Datum]
[Name und Unterschrift jedes Wohnungseigentümers]

Hinweise zum Ausfüllen

- Der Tagesordnungspunkt muss in der Einladung bezeichnet sein (§ 23 Abs. 2 WEG). Zwischen Einladung und Versammlung sollen mindestens drei Wochen liegen (§ 24 Abs. 4 WEG).
- Beschlossen werden die Vorschüsse, nicht die „Genehmigung“ des Plans. Jeder Eigentümer muss aus seinem Einzelwirtschaftsplan ablesen können, was er monatlich zahlt.
- In der Versammlung genügt die Mehrheit der abgegebenen Stimmen (§ 25 Abs. 1 WEG). Ohne Versammlung müssen alle Eigentümer in Textform zustimmen, außer die Eigentümer haben vorher für genau diesen Gegenstand beschlossen, dass die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt (§ 23 Abs. 3 WEG).
- Nummer 3 sorgt dafür, dass das Hausgeld weiterläuft, bis der nächste Beschluss gefasst ist. Den Wirtschaftsplan für das Folgejahr ersetzt sie nicht.
- Die Vollmacht braucht die Unterschrift aller Wohnungseigentümer. Einfacher ist es auf Dauer, einen Verwalter zu bestellen (§ 26 WEG), der die Gemeinschaft dann kraft Gesetzes vertritt (§ 9b Abs. 1 WEG). Ein Eigentümer ohne Zertifikat nach § 26a WEG oder gleichgestellte Ausbildung (§ 7 ZertVerwV) genügt nur, wenn es weniger als neun Sondereigentumsrechte gibt und weniger als ein Drittel der Eigentümer einen zertifizierten Verwalter verlangt (§ 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG). Sonst ist die Bestellung anfechtbar. Mitgezählt werden Wohnungen und Teileigentum, Stellplätze nur, wenn sie eigenes Teileigentum sind.
- Tragen Sie den Beschluss mit Wortlaut, Ort und Datum der Versammlung in die Beschluss-Sammlung ein (§ 24 Abs. 7 WEG).

Checkliste für die Unterlagen

☐ Gesamtwirtschaftsplan mit allen erwarteten Einnahmen und Ausgaben
☐ Zuführung zur Erhaltungsrücklage als eigene Position
☐ Verteilerschlüssel je Position nach Gemeinschaftsordnung und Beschlüssen
☐ Einzelwirtschaftsplan für jede Einheit mit Jahres- und Monatsbetrag
☐ Summe der Einzelpläne stimmt mit dem Gesamtplan überein
