Wohnungseigentümergemeinschaft: _____

Checkliste Hausgeldabrechnung (WEG)

Jahresabrechnung der WEG nach § 28 Abs. 2 WEG, Schritt für Schritt

---

Für alle, die die Jahresabrechnung ihrer Wohnungseigentümergemeinschaft selbst aufstellen — als Verwalter aus dem Kreis der Eigentümer oder als Beirat, der sie nachvollziehen will. Am besten gleich nach dem Jahreswechsel, wenn die Kontoauszüge vollständig sind: Die Liste führt von den Unterlagen über die Rechenschritte bis zum Beschluss in der Versammlung.

Abrechnungsjahr: _____ · Erstellt durch: _____

1. Voraussetzungen und Unterlagen

- [ ] Kontoauszüge aller Konten der Gemeinschaft (Girokonto und Rücklagenkonto) vom 1. Januar bis 31. Dezember, lückenlos, mit Anfangs- und Endsaldo
- [ ] Alle Rechnungen und Belege des Jahres; Verträge für regelmäßige Zahlungen ohne Einzelrechnung (Abschläge an Versorger, Hausmeister, Versicherungen)
- [ ] Beschlossener Wirtschaftsplan mit den Vorschüssen je Einheit; wurde im Jahr ein neuer Plan beschlossen, beide Fassungen
- [ ] Verteilerschlüssel: Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung, Liste der Miteigentumsanteile, Beschlüsse über abweichende Schlüssel (§ 16 Abs. 2 Satz 2 WEG)
- [ ] Heizkostenabrechnung des Messdienstes für Heizung und Warmwasser
- [ ] Zählerstände zum Jahresende (Wasser, Allgemeinstrom), bei Nutzerwechseln die Zwischenablesungen
- [ ] Beschlüsse des Jahres mit Geldfolge: Sonderumlagen, Erhaltungsmaßnahmen, Entnahmen aus der Erhaltungsrücklage
- [ ] Eigentümerliste mit allen Wechseln im Jahr (Tag der Eintragung im Grundbuch)
- [ ] Jahresabrechnung und Vermögensbericht des Vorjahres (Anfangsbestände)
- [ ] Rechnungen mit gesondert ausgewiesenem Arbeitslohn, für die Angaben nach § 35a EStG

2. Vorgehen Schritt für Schritt

- [ ] **1. Konten abstimmen.** Für jedes Konto: Anfangsbestand plus Einnahmen minus Ausgaben ergibt den Endbestand laut Kontoauszug. Erst wenn diese Probe aufgeht, weiterarbeiten.

- [ ] **2. Jede Kontobewegung zuordnen.** Kostenart und Beleg zu jeder Zahlung. Maßgeblich ist der Tag der Zahlung, nicht das Rechnungsdatum. Überträge zwischen Girokonto und Rücklagenkonto sind ein einziger Vorgang und keine Einnahme oder Ausgabe nach außen.

- [ ] **3. Hausgeldzahlungen je Einheit erfassen:** beschlossene Vorschüsse, tatsächlich gezahlt, offen.

- [ ] **4. Heiz- und Warmwasserkosten übernehmen** — aus der Abrechnung des Messdienstes, verteilt nach dem Verbrauch im Abrechnungszeitraum (HeizkostenV).

- [ ] **5. Kosten verteilen.** Jede Kostenart nach ihrem geltenden Schlüssel auf die Einheiten (Gesamtabrechnung, daraus die Einzelabrechnungen). Summenprobe: Die Anteile aller Einheiten ergeben zusammen die Gesamtkosten, auf den Cent.

- [ ] **6. Abrechnungsspitze je Einheit ermitteln:** Kostenanteil minus die *beschlossenen* Vorschüsse laut Wirtschaftsplan, nicht die tatsächlich gezahlten. Das Ergebnis ist ein Nachschuss oder eine Anpassung der Vorschüsse.

- [ ] **7. Erhaltungsrücklage gesondert darstellen:** Zuführung laut Wirtschaftsplan, Entnahmen mit Beschluss, Stand am Jahresende.

- [ ] **8. Vermögensbericht aufstellen** (§ 28 Abs. 4 WEG): Stand der Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens.

- [ ] **9. Für Vermieter und Steuer ausweisen:** je Einheit die nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Kosten und die Beträge nach § 35a EStG.

- [ ] **10. Prüfen lassen und beschließen:** Unterlagen dem Verwaltungsbeirat zur Prüfung geben (§ 29 Abs. 2 WEG), Belegeinsicht ermöglichen (§ 18 Abs. 4 WEG), dann den Beschluss über die Abrechnungsspitzen auf die Tagesordnung setzen.

3. Fristen und Beschluss

Beschlossen werden nur die Abrechnungsspitzen. Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Eigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse; dazu stellt der Verwalter die Jahresabrechnung auf (§ 28 Abs. 2 WEG). Das Zahlenwerk selbst ist nicht Beschlussgegenstand.

Eine feste gesetzliche Frist gibt es nicht. Das Gesetz sagt „nach Ablauf des Kalenderjahres", nicht „bis 30. Juni". Eine Frist kann sich aus Gemeinschaftsordnung, Verwaltervertrag oder Beschluss ergeben — dort nachsehen und hier eintragen: _____

Vermögensbericht: ebenfalls nach Ablauf des Kalenderjahres, jedem Eigentümer zur Verfügung zu stellen (§ 28 Abs. 4 WEG).

Vermietende Eigentümer müssen ihrem Mieter binnen zwölf Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums abrechnen (§ 556 Abs. 3 BGB). Eine späte Hausgeldabrechnung bringt sie in Not — ein Grund mehr, früh fertig zu werden.

Anfechtung: Eine Anfechtungsklage muss innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben werden (§ 45 WEG).

4. Typische Fehler

- **Abgegrenzt statt nach Zahlung gebucht.** Die Jahresabrechnung ist eine Aufstellung der tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben. Die Rechnung vom Dezember, bezahlt im Januar, gehört in das Jahr der Zahlung. Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungen haben in der Jahresabrechnung keinen Platz. Die Ausnahme sind Heizung und Warmwasser: Dort wird nach dem Verbrauch im Abrechnungszeitraum verteilt.
- **Erhaltungsrücklage vermischt.** Zuführungen und Entnahmen müssen getrennt vom laufenden Geld erkennbar sein (§ 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG). Der Übertrag auf das Rücklagenkonto darf nicht doppelt erscheinen, und eine Entnahme braucht einen Beschluss.
- **Spitze aus den gezahlten Vorschüssen gerechnet.** Wer Rückstände in den Nachschuss einrechnet, fordert sie ein zweites Mal. Rückstände bleiben Forderungen aus dem Wirtschaftsplan.
- **§ 35a EStG ungenau.** Begünstigt sind nur Arbeits-, Maschinen- und Fahrtkosten, kein Material, und nur unbar bezahlte Rechnungen (§ 35a Abs. 5 EStG). Je Einheit den Anteil ausweisen. Für eine vermietete Wohnung kann der Eigentümer die Ermäßigung nicht nutzen; dort sind es Werbungskosten. Keine Steuerberatung — im Zweifel die Steuerberatung fragen.
- **Eigentümerwechsel im Jahr falsch zugeordnet.** Die Abrechnungsspitze schuldet, wer bei der Beschlussfassung als Eigentümer eingetragen ist; die laufenden Vorschüsse schuldet, wer bei ihrer Fälligkeit eingetragen war (nach der Rechtsprechung des BGH). Eine taggenaue Aufteilung zwischen Verkäufer und Käufer ist Sache ihres Kaufvertrags, nicht der Gemeinschaft.
- **Schlüssel ungeprüft aus dem Vorjahr.** Miteigentumsanteile, Verbrauchswerte und Beschlüsse über Schlüssel jedes Jahr gegen die Unterlagen abgleichen.
- **Einnahmen vergessen:** Zinsen, Versicherungserstattungen, Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum.

5. Abschluss

- [ ] Kontenprobe und Summenprobe aufgegangen
- [ ] Beirat hat geprüft, Rückfragen beantwortet
- [ ] Einladung mit Beschlussantrag zu den Abrechnungsspitzen verschickt
- [ ] Einzelabrechnungen und Vermögensbericht an alle Eigentümer
- [ ] Beschluss in die Beschlusssammlung eingetragen (§ 24 Abs. 7 WEG)
- [ ] Nachschüsse eingefordert, Guthaben ausgezahlt oder verrechnet

Ausführlich erklärt im Ratgeber Hausgeldabrechnung selbst erstellen (https://beschlussreif.de/wissen/hausgeldabrechnung).

Rechtsgrundlagen: §§ 16, 18, 19, 24, 28, 29, 45 WEG; HeizkostenV; § 35a EStG; § 556 BGB · Stand: 03.11.2026

Schneller und einfacher geht es mit beschlussreif.de: Kontoauszüge einlesen, Belege zuordnen, und Einzelabrechnungen, Summenprobe und Vermögensbericht entstehen daraus. Hausgeldabrechnung mit beschlussreif.de (https://beschlussreif.de/hausgeldabrechnung-software)

Entwurf — diese Vorlage ist noch nicht anwaltlich geprüft. Sie ist eine allgemeine Formulierungshilfe und ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall.

Quelle: beschlussreif.de