

VERMÖGENSBERICHT

VERMÖGENSBERICHT NACH § 28 Abs. 4 WEG: Was die WEG- Reform 2020 wirklich verlangt — und warum Excel an der Stichtagsaufstellung scheitert

Vermögensbericht nach § 28 Abs. 4 WEG: 5 Positionen, Stichtagslogik, Abgrenzung zur Jahresabrechnung — und warum die Auflösung in WEG-Versammlungen so oft schief geht.

Inhalt

- 01 Eine Eigentümerversammlung im April, TOP 4

- 02 Was die WEG-Reform 2020 wirklich verlangt

- 03 Vermögensbericht ist nicht Jahresabrechnung

- 04 Die fünf Pflicht-Positionen in der Praxis

- 05 Stichtagslogik: warum der April-Bericht und der Juni-Bericht denselben Wert zeigen müssen

- 06 Die Endsummen-Probe als Verwalter-Test

- 07 Praxis-Beispiel: WEG mit 24 Einheiten zum 31.12.

- 08 Wie ImmoGenio den Vermögensbericht abbildet

- 09 Verwaltungsbeirat: § 29 WEG-Reform und die Prüfpflicht

- 10 Was bewusst nicht in der ersten Version steckt

- 11 Stand der Umsetzung

- 12 Kontakt

Eine Eigentümerversammlung im April, TOP 4

18 Eigentümer einer mittelgroßen Wohnungseigentümergeinschaft sitzen in einem Vereinsheim, vor sich die Tagesordnung. TOP 4 ist der Vermögensbericht zum 31.12. des Vorjahres. Der Verwalter klickt sich durch eine PDF-Tabelle, die er aus mehreren Excel-Mappen zusammenkopiert hat. Bankguthaben, Forderungen, Rücklage. Alles sieht ordentlich aus.

Dann meldet sich Herr K., Mitglied des Verwaltungsbeirats: „Auf der Liste der offenen Forderungen stehen 12.500 Euro gegen Herrn X. Die stehen da seit zwei Jahren. Können Sie mir sagen, aus welchem Wirtschaftsjahr genau diese Forderung stammt und welche Mahnstufe sie hat?“

Der Verwalter blättert. Er hat den Stichtagswert, aber keinen Drilldown. Er hat den Saldo, aber keine Buchungshistorie. Er sagt etwas Vages über „Altforderungen“ und verspricht eine schriftliche Aufstellung. Die Versammlung verliert das Vertrauen in den Bericht – und damit auch in den Wirtschaftsplan, der gleich beschlossen werden soll.

Genau diese Szene ist der Grund, warum der Vermögensbericht nach § 28 Abs. 4 WEG kein Beiwerk ist, sondern das zentrale Transparenzinstrument der WEG-Reform 2020.

Was die WEG-Reform 2020 wirklich verlangt

Vor der Reform genügte rechtlich die Jahresabrechnung. Das war eine reine Einnahmen-Ausgaben-Rechnung nach Zahlungsfluss, mit allen Lücken, die ein solches Format produziert: Forderungen tauchten nicht auf, Verbindlichkeiten fehlten, der Stand der Rücklage war oft erst durch Querlesen erkennbar.

Mit der WEG-Reform vom 1. Dezember 2020 hat der Gesetzgeber in § 28 Abs. 4 WEG den **Vermögensbericht** als eigenständige Pflicht eingeführt. Er ist nach Schluss eines jeden Kalenderjahres zu erstellen und enthält zwei Kerngrößen: den **Stand der Erhaltungsrücklage** und die **wesentlichen Vermögensverhältnisse** der Gemeinschaft. Er steht neben der Jahresabrechnung – nicht statt ihrer.

Der Vermögensbericht ist nicht beschlussbedürftig im engeren Sinn, er ist ein Informationsdokument. Aber er bildet die Grundlage für die Beschlussfassung über die Abrechnung der Hausgelder. Der BGH hat in V ZR 80/22 noch einmal klargestellt, dass der Beschluss der Eigentümerversammlung sich materiell-rechtlich auf die Hausgeld-Abrechnungsspitzen und die Vorschüsse bezieht – und dass die Eigentümer dafür ein vollständiges Bild der Vermögenslage brauchen. Ohne sauberen Vermögensbericht kein belastbarer Hausgeldbeschluss.

Vermögensbericht ist nicht Jahresabrechnung

Wer beide Dokumente vermischt, erzeugt Beschlussrisiko. Die Trennlinie ist eindeutig:

Die **Jahresabrechnung** zeigt Zahlungsflüsse über das Wirtschaftsjahr. Sie folgt dem Kassenprinzip: Was kam rein, was ging raus, in welchem Zeitfenster. Sie endet mit Abrechnungsspitzen, die den einzelnen Eigentümern als Nachzahlung oder Guthaben zugewiesen werden.

Der **Vermögensbericht** ist eine Stichtagsaufstellung der Aktiv- und Passivseite. Er folgt dem Bestandsprinzip: Was hat die Gemeinschaft am 31.12. besessen, was hat sie an dem Tag geschuldet. Er ist kein Cashflow, sondern eine Bilanz im wirtschaftlichen Sinn – ohne handelsrechtlichen Bilanzcharakter, aber mit derselben Logik.

Verwalter, die in der Versammlung den Bankendstand der Jahresabrechnung mit dem Bankguthaben des Vermögensberichts gleichsetzen, treffen oft auf 50 oder 200 Euro Differenz und können sie nicht erklären. Die Differenz stammt typischerweise aus Wertstellungs- gegenüber Buchungsdatum, aus offenen Lastschriften oder aus Rücklastschriften zum Stichtag. Wer das in der Versammlung nicht sauber zeigt, riskiert Anfechtungen.

Die fünf Pflicht-Positionen in der Praxis

Der Vermögensbericht reduziert sich in der praktischen Umsetzung auf fünf Positionen, die jede Verwaltung lückenlos belegen können muss. Das ist auch die Struktur, die das IDW in seinem Entwurf zur Vermögensaufstellung der Wohnungseigentümergeinschaft als Mindestumfang definiert hat.

1. Bankguthaben. Sämtliche Konten der Gemeinschaft mit Stichtagsaldo. Girokonten, Tagesgeldkonten, Festgeldanlagen, Sparbücher der Rücklage. Jedes Konto einzeln aufgeführt, mit IBAN-Endung oder Kontonamen, mit dem Saldo zum Stichtag. Nicht vergessen: Die Gemeinschaft sollte zwei getrennte Bankebenen führen – Hausgeldkonto und Rücklagenkonto. Das vermeidet zivilrechtlich heikle Vermischungen und macht den Bericht sofort prüfbar.

2. Forderungen offen. Offene Hausgeldforderungen einzelner Eigentümer, Mietforderungen aus vermietetem Gemeinschaftseigentum, sonstige Forderungen wie Versicherungserstattungen oder Schadenersatzansprüche. Pro Position: Name (oder Eigentümernummer), Betrag, Wirtschaftsjahr, idealerweise Mahnstufe. Eine pauschale Position „Forderungen 14.300 Euro“ ohne Einzelaufstellung ist in der Versammlung wertlos. Wer ein dreistufiges Mahnwesen führt, kann hier den aktuellen Stand sauber abbilden – mehr dazu im Beitrag zum dreistufigen Mahnwesen mit Verzugszinsen nach § 288 BGB.

3. Verbindlichkeiten offen. Offene Rechnungen von Handwerkern, Versicherungen, Verborgern, Hausmeistern. Außerdem Darlehensverbindlichkeiten, falls die Gemeinschaft ein Sanierungsdarlehen aufgenommen hat. Hier zählt die Stichtagsbetrachtung: Eine Rechnung, die am 28.12. mit Skontofrist 14 Tage gestellt wurde und am 5.1. bezahlt ist, gehört in den Vermögensbericht des alten Jahres. Eine Rechnung, die am 2.1. eingegangen, aber für Leistung im Dezember ausgestellt ist, ebenfalls – sofern sie zum Stichtag zugegangen war.

4. Instandhaltungsrücklage. Der Stand der Rücklage zum Stichtag, abgeleitet aus dem entsprechenden Passivkonto im SKR03 (typischerweise 0850 oder ein gemeindespezifisch eingerichtetes Konto). Wichtig ist die Konsistenz mit den Sollstellungen aus dem Wirtschaftsplan: Was über die Hausgelder als Rücklagenanteil eingestellt wurde, muss sich hier wiederfinden. Wer die Höhe der Rücklage nicht nach Bauchgefühl, sondern nach der Peters-Formel berechnet, kann im Vermögensbericht auch begründen, warum der Stand angemessen oder zu niedrig ist.

5. Saldo Hausgeldkonto. In welcher Phase der Sollstellungen befindet sich die Gemeinschaft am Stichtag? Wurden die Dezember-Hausgelder bereits sollgestellt, aber noch nicht alle Eingänge gebucht? Stehen offene Vorauszahlungen einzelner Eigentümer dem Soll gegenüber? Diese Position bildet den buchhalterischen Übergang zwischen Wirtschaftsplan-Sollstellung und Cash-Eingang. Der zugehörige Kontext findet sich im Beitrag zum Wirtschaftsplan nach § 28 WEG und der Hausgeld-Sollstellung.

Stichtagslogik: warum der April-Bericht und der Juni-Bericht denselben Wert zeigen müssen

Ein sauberer Vermögensbericht zum 31.12. muss reproduzierbar sein. Wenn der Verwalter den Bericht im April erstellt und im Juni erneut zieht, muss derselbe Stichtagswert herauskommen – auch wenn zwischenzeitlich Buchungen für das alte Jahr nachgepflegt wurden.

Genau hier scheitern Excel-basierte Aufstellungen reihenweise. In Excel wird der Stichtag oft durch einen Filter oder eine Formel gebildet, die alle Buchungen bis zum 31.12. summiert. Wenn nach dem ersten Bericht noch eine Rechnung mit Buchungsdatum 28.12. nachträglich eingebucht wird, verändert sich der Stichtagswert rückwirkend – und niemand merkt es. Der Bericht im Juni weist plötzlich 200 Euro mehr Verbindlichkeiten aus als der Bericht im April. Auf der Versammlung führt das zu Diskussionen, die der Verwalter nicht gewinnen kann.

Eine sauber geführte doppische WEG-Buchhaltung löst das anders. Buchungen haben ein Buchungsdatum (wann wurde gebucht) und ein Wertstellungsdatum (wann ist der Geschäftsvorfall entstanden). Der Vermögensbericht aggregiert nach Wertstellungsdatum bis

zum Stichtag, nicht nach Buchungsdatum. Nachträgliche Buchungen für das alte Jahr – sogenannte Bestandsbuchungen – treffen den Stichtag rückwirkend, aber sie sind durch den Buchungstempel jederzeit nachvollziehbar. Wer im April einen Bericht zieht und im Juni denselben Bericht ohne nachträgliche Bestandsbuchungen erneut zieht, bekommt denselben Wert.

Sobald nachträgliche Buchungen für den alten Stichtag erfolgt sind, sollte der Bericht versioniert werden. Eine Append-only-Historie der Vermögensberichte ist der saubere Weg – in der ersten Produktionsversion von ImmoGenio noch nicht enthalten, aber technisch vorgesehen.

Die Endsummen-Probe als Verwalter-Test

Eine einfache Plausibilitätsprüfung, die jeder Verwalter und jeder Verwaltungsbeirat in unter einer Minute durchführen kann:

$$\text{Bankguthaben} + \text{Forderungen} + \text{Hausgeldsaldo} - \text{Verbindlichkeiten} - \text{Rücklage} = X$$

Der Wert X sollte einen verständlichen Zustand der Gemeinschaft zeigen. Liegt er nahe Null oder leicht positiv, ist die Gemeinschaft im Gleichgewicht: Was sie hat, deckt was sie schuldet, und der Rest ist als Rücklage gebunden. Liegt er stark negativ, deutet das auf Buchungsfehler hin – typischerweise auf eine doppelt erfasste Rücklage, auf fehlende Sollstellungen oder auf Forderungen, die nicht abgegrenzt wurden. Liegt er stark positiv, sind oft Verbindlichkeiten unvollständig erfasst.

Diese Probe ersetzt keine Prüfung durch den Verwaltungsbeirat, aber sie ist der erste Hinweis, ob der Bericht in sich konsistent ist.

Praxis-Beispiel: WEG mit 24 Einheiten zum 31.12.

Eine Wohnungseigentümergeinschaft mit 24 Einheiten, gemischt aus Selbstnutzern und Vermietern, schließt das Wirtschaftsjahr ab. Der Vermögensbericht zum 31.12. zeigt:

- Bankguthaben Hausgeldkonto: 6.800 Euro
- Bankguthaben Rücklagenkonto: 40.500 Euro
- **Summe Bankguthaben: 47.300 Euro**
- Offene Hausgeldforderungen: 12.500 Euro (davon 8.700 Euro aus Vorjahr, gegen einen Eigentümer im Vollstreckungsverfahren)
- Offene Rechnungen Handwerker und Versorger: 3.200 Euro
- Saldo Hausgeldkonto (Sollstellungen Q4 minus Eingänge): -1.600 Euro
- Instandhaltungsrücklage laut Passivkonto: 89.000 Euro

Die Endsummen-Probe: $47.300 + 12.500 + (-1.600) - 3.200 - 89.000 = -33.000$ Euro. Der negative Wert zeigt: Die Rücklage ist deutlich höher als das, was bankseitig vorhanden ist. Der Grund hier: Die Rücklage wurde planmäßig aufgebaut, aber das Rücklagenkonto liegt erst bei 40.500 Euro. 48.500 Euro der bilanziellen Rücklage sind noch nicht auf das separate Rücklagenkonto übertragen worden – eine klassische Konstellation, die der Beirat in der Versammlung adressieren muss.

Genau diese Erkenntnis liefert der Vermögensbericht, und genau diese Diskussion gehört in TOP 4 einer geordneten digitalen Eigentümerversammlung.

Wie ImmoGenio den Vermögensbericht abbildet

Der Endpunkt ist bewusst schmal gehalten:

```
GET /api/vermoegensbericht?stichtag=YYYY-MM-DD&objekt=<nr>
```

Der Server lädt für die angegebene Wirtschaftseinheit alle relevanten Sachkonten zum Stichtag. Berücksichtigt werden ausschließlich Konten, die der angemeldete Benutzer per RBAC sehen darf – die Logik dafür liegt in `getAllowedKonten`, durchgesetzt durch Row-Level-Security auf Postgres-Ebene. Das bedeutet: Ein Verwaltungsbeirat sieht den Bericht der eigenen Gemeinschaft, nicht den einer anderen WEG desselben Verwalters.

Die fünf Positionen werden aus dem Buchungsstamm aggregiert: Bankguthaben aus den Aktivkonten der Gruppe 1200/1210, Forderungen aus 1400/1410, Verbindlichkeiten aus 1600/1610, Rücklage aus dem konfigurierten Passivkonto, Hausgeldsaldo aus dem Verrechnungskonto. Jede Position lässt sich per Drilldown auf die Einzelkonten und von dort auf die Buchungssätze öffnen.

Für die Versammlung gibt es zwei Exporte: einen PDF-Export mit Unterschriftenfeld für Verwalter und Beiratsvorsitzenden, und einen CSV-Export mit Semikolon-Trennung und UTF-8 BOM, der sich in jedem Excel ohne Encoding-Fehler öffnen lässt – derselbe technische Standard, den auch der DATEV-Export im Format 7 mit ZIP-Belegbundle nutzt.

Falls die Gemeinschaft ein Sanierungsdarlehen führt, wird die Verbindlichkeitsposition aus der eigentlichen Darlehensverwaltung übernommen, inklusive Restschuld zum Stichtag – die Mechanik dazu beschreibt der Beitrag zur Darlehensverwaltung mit Tilgungsplan und Sondertilgung.

Verwaltungsbeirat: § 29 WEG-Reform und die Prüfpflicht

Mit der WEG-Reform 2020 wurde auch die Rolle des Verwaltungsbeirats neu gefasst. § 29 WEG verpflichtet den Beirat ausdrücklich, die Jahresabrechnung **und** den Vermögensbericht vor der Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung zu prüfen. Der Beirat muss eine Stellungnahme abgeben.

Diese Prüfung ist nur dann mehr als ein Formalakt, wenn der Beirat folgende Möglichkeiten hat: Drilldown auf einzelne Konten, Einsicht in die Belege zu den größten Forderungen und Verbindlichkeiten, Vergleich mit dem Vorjahres-Bericht. Ein PDF mit fünf Summenzeilen reicht dafür nicht. Wer als Verwaltung den Beirat ernst nimmt, gibt ihm strukturierte Daten – und nicht eine Excel-Datei, die er nicht öffnen kann.

Was bewusst nicht in der ersten Version steckt

Der Vermögensbericht in ImmoGenio läuft synchron. Für eine Standard-WEG mit 30 bis 80 Einheiten ist das unkritisch – die Berechnung dauert wenige Sekunden. Für sehr große Gemeinschaften mit mehreren hundert Einheiten und tausenden Buchungen pro Jahr wäre eine asynchrone Generierung mit Polling sinnvoll, ist aber erst für eine spätere Version geplant.

Ebenfalls nicht in v1: eine Append-only-Historie aller je gezogenen Vermögensberichte mit Versionsstempel und unveränderlicher Speicherung. Sobald die ersten Mandanten ihren zweiten Geschäftsjahresabschluss durchlaufen, wird das eingebaut – die Anforderung kommt aus der Praxis, nicht aus dem Lehrbuch.

Stand der Umsetzung

Der Vermögensbericht ist in ImmoGenio produktiv. Die fünf Positionen werden vollständig aus dem doppisch geführten Buchungsstamm berechnet, der Stichtag ist frei wählbar, der Drilldown auf einzelne Konten und Buchungen funktioniert in der Versammlung live am Bildschirm. PDF- und CSV-Export sind angebunden, RBAC und RLS greifen auf Datenbankebene.

Wer als Verwalter heute eine Versammlung vorbereitet, bekommt einen Bericht, den der Beirat tatsächlich prüfen kann – und mit dem die Diskussion in TOP 4 nicht an einer fehlenden Drilldown-Möglichkeit zerbricht.

Kontakt

Sie verwalten eine Wohnungseigentümergeinschaft und stehen vor der nächsten Eigentümerversammlung? Sie möchten den Vermögensbericht so aufbereitet haben, dass der Beirat ihn prüfen kann und die 18 Eigentümer in TOP 4 keine Vertrauenslücke erleben? Sprechen Sie uns an: kontakt@immogenio.de.