

Doppelte Buchführung in der WEG-Verwaltung: Warum sie freiwillig ist — und welche Disziplin sie der Verwaltung schenkt

Doppelte Buchführung in der WEG: § 28 WEG-Reform 2020 verpflichtet sie nicht, aber sie verschafft Disziplin.

Inhalt

- | | |
|----|--|
| 01 | WEG und Buchführungspflicht – die rechtliche Grauzone |
| 02 | Warum so viele Verwalter freiwillig doppelt buchen |
| 03 | Die Anatomie eines Buchungssatzes |
| 04 | Bestandskonten und Erfolgskonten – die fundamentale Unterscheidung |
| 05 | Stornobuchung statt Löschung – die GoBD-Pflicht |
| 06 | Der Buchungsstapel als Sicherheitsnetz |
| 07 | Periodenabschluss – der Stress des Jahresendes |
| 08 | Trial Balance und Summen-Salden-Liste |
| 09 | Wie ImmoGenio die doppelte Buchführung umsetzt |
| 10 | Die Verbindung zum Kontenplan und zur Regel-Engine |
| 11 | Die Verbindung zum Wirtschaftsplan und zum DATEV-Export |
| 12 | Grenzen der aktuellen Umsetzung |
-

13 Wo wir stehen

14 Kontakt

DER VERWALTER SITZT IM APRIL VOR SEINEM ERSTEN RICHTIGEN JAHRESABSCHLUSS. BIS VOR WENIGEN Monaten hat er die WEG mit zehn Einheiten in einer Karteikarten-Lösung geführt: für jede Wohnung ein Hausgeldkonto, für jede Rechnung ein Beleg im Ordner, am Jahresende eine Excel-Tabelle, in der die Summe der Einnahmen und die Summe der Ausgaben gegenübergestellt wurden. Das hat funktioniert, solange niemand genauer hingeschaut hat. Mit dem Wechsel auf eine moderne Buchhaltungs-Software ist nun alles anders. Jeder Vorgang verlangt zwei Konten: ein Soll und ein Haben. Jeder Buchungssatz muss ausgeglichen sein. Und wenn er sich vertippt, kann er die fehlerhafte Buchung nicht einfach löschen – er muss sie stornieren. Die Disziplin der doppelten Buchführung ist nicht etwas, das sich auf Knopfdruck einstellt. Sie ist eine Denkweise, die der Verwalter sich erst einmal erarbeiten muss. Und am Ende dieses Lernprozesses wird er feststellen, dass die Buchhaltung der WEG zum ersten Mal wirklich stimmt.

WEG und Buchführungspflicht – die rechtliche Grauzone

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist seit der WEG-Reform 2020 als rechtsfähige Verwaltergemeinschaft (§ 9a WEG) anerkannt. Sie kann Eigentümer von Bankkonten sein, Verträge schließen und vor Gericht klagen. Trotzdem ist sie kein Kaufmann im handelsrechtlichen Sinn. Die Pflicht zur doppelten Buchführung nach § 240 ff. HGB greift für die WEG also nicht direkt. Was § 28 Abs. 4 WEG verlangt, ist deutlich pragmatischer: Der Verwalter erstellt einen Wirtschaftsplan vor Beginn des Wirtschaftsjahres und legt nach dessen Ablauf eine Jahresabrechnung vor. Beide Dokumente müssen geordnet, nachvollziehbar und für die Eigentümer prüfbar sein. Wie diese Ordnung technisch hergestellt wird, lässt das Gesetz offen.

Damit entsteht eine Grauzone. Eine WEG, die ausschließlich verwaltet und keine Mieten erzielt, kann ihre Aufzeichnungen theoretisch in einer einfachen Einnahmen-Ausgaben-Liste führen. Die allgemeine Buchführungspflicht des § 145 AO verlangt lediglich, dass sich die Lage des Vermögens aus den Aufzeichnungen ergibt. Sobald die WEG aber Wohnungen vermietet – etwa eine Hausmeister-Wohnung im Sondereigentum der Gemeinschaft – kann sich die steuerliche Buchführungspflicht aus den allgemeinen Regeln ergeben. Der Bundesfinanzhof hat in der Entscheidung I R 17/00 klargestellt, dass eine WEG bei nennenswerten gewerblichen Aktivitäten durchaus den allgemeinen Buchführungspflichten unterliegen kann. Die meisten reinen Wohnungs-WEG fallen nicht darunter, aber die Rechtslage ist komplex genug, dass viele Verwalter aus reiner Vorsicht die strengere Variante wählen.

Warum so viele Verwalter freiwillig doppelt buchen

Wenn die Pflicht fehlt, müsste die einfache Buchführung eigentlich genügen. Trotzdem entscheiden sich erfahrene Verwalter und Buchhalter zunehmend für die doppelte Variante. Der Grund liegt nicht in der formalen Pflicht, sondern in der Qualität der Auswertungen, die nur mit dem doppischen Rüstzeug möglich werden.

Disziplin und Konsistenz. Jeder Buchungssatz in der doppelten Buchführung muss ausgeglichen sein. Soll gleich Haben, ohne Ausnahme. Wenn ein Buchhalter sich vertippt und 850 Euro statt 800 Euro einträgt, schlägt das System sofort an, weil die Gegenseite nicht mehr passt. Bei der einfachen Buchführung würde der Tippfehler erst im Jahresabschluss auffallen, wenn die Bank-Differenz nicht mehr stimmt. Die doppelte Buchführung wirkt wie ein eingebautes Kontrollnetz, das Fehler in dem Moment sichtbar macht, in dem sie passieren.

Trennung von Bestand und Erfolg. Die Bilanzkonten — das Bankkonto, die Forderungen gegen Eigentümer, die Instandhaltungsrücklage, die Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten — bilden den Vermögensstand der Gemeinschaft ab. Ihre Salden werden in die nächste Periode übertragen. Die Erfolgskonten — Mieterträge, Hausgeld-Einnahmen, Aufwendungen für Hausmeister, Heizung, Verwalterhonorar — bilden ab, was in der Periode passiert ist. Ihre Salden werden am Jahresende geschlossen. Diese Trennung ist die Grundlage jedes vernünftigen Vermögensberichts. Mehr dazu im Beitrag zum [Vermögensbericht zum Stichtag](#).

Auswertbarkeit. Wer doppisch bucht, hat Zugriff auf einen Standardkanon an Berichten, der in jeder Buchhaltungssoftware existiert: die Summen- und Saldenliste, die Sachkonten-Auswertung, das Kontoblatt, der Soll-Ist-Vergleich gegen den Wirtschaftsplan. Diese Berichte sind nicht nur für die Eigentümerversammlung wertvoll, sie helfen dem Verwalter auch im Tagesgeschäft, Auffälligkeiten frühzeitig zu erkennen.

Steuerliche Anbindung. Wenn die WEG vermietet und damit Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt, fällt zwar keine vollständige Bilanzierungspflicht an, aber die Nähe zur doppelten Buchführung erleichtert den Übergang zur Anlage V der Eigentümer. Die Aufwendungen lassen sich sauber pro Konto auswerten und auf die anteiligen Eigentümer verteilen.

Die Anatomie eines Buchungssatzes

Ein Buchungssatz besteht immer aus zwei Bewegungen: einem Soll und einem Haben. Welches Konto im Soll und welches im Haben steht, ergibt sich aus der Natur des Vorgangs und aus der Klassifizierung der beteiligten Konten. Drei typische Beispiele aus der WEG-Praxis:

Der Eigentümer Müller überweist sein Hausgeld von 800 Euro auf das WEG-Konto. Der Buchungssatz lautet: 1200 Bank an 8400 Hausgeld-Erträge. Das Bankkonto wächst (Soll-Buchung auf einem Aktivkonto bedeutet Zugang), das Erfolgskonto wird gutgeschrieben (Haben-Buchung auf einem Ertragskonto bedeutet Zunahme).

Der Hausmeister stellt eine Rechnung über 240 Euro für die Februar-Leistungen. Das Geld ist noch nicht geflossen, aber die Verbindlichkeit ist entstanden. Der Buchungssatz lautet: 4380 Hausmeister-Aufwand an 1600 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Der Aufwand wird sofort wirksam, die Verbindlichkeit erscheint als Passivposten in der Bilanz.

Drei Wochen später wird die Rechnung bezahlt. Jetzt verschiebt sich nur noch die Verbindlichkeit gegen die Bank. Der Buchungssatz: 1600 Verbindlichkeiten an 1200 Bank. Der Aufwand ist bereits in der Vorbuchung erfasst, hier fließt nur das Geld.

Diese Aufteilung in zwei Bewegungen pro Vorgang macht den vollständigen Cashflow-Zyklus sichtbar. Der Verwalter sieht, wann eine Verpflichtung entstanden ist, und er sieht separat, wann sie erfüllt wurde. Bei der einfachen Buchführung würde die Hausmeister-Rechnung erst beim Bezahlen sichtbar – eine Zwischenstufe der Verbindlichkeit gibt es dort nicht.

Bestandskonten und Erfolgskonten – die fundamentale Unterscheidung

Die deutsche Buchhaltung kennt vier Klassen, die sich in zwei große Gruppen einteilen lassen. Bestandskonten bilden Vermögen und Schulden ab. Auf der Aktivseite stehen die Bankkonten (Klasse 1), die Forderungen, das Anlagevermögen (Klasse 0), Vorräte. Auf der Passivseite stehen die Verbindlichkeiten, die Rücklage, das Eigenkapital (Klasse 3). Bestandskonten haben einen Saldo, der über das Jahresende hinweg bestehen bleibt und in die Folgeperiode übertragen wird. Wenn am 31. Dezember 47.300 Euro auf der Bank sind, sind es am 1. Januar des Folgejahres genau diese 47.300 Euro.

Erfolgskonten bilden ab, was innerhalb der Periode geschehen ist. Aufwandskonten der Klasse 4 (Hausmeister, Heizung, Versicherung, Verwalterhonorar) und Ertragskonten der Klasse 8 (Mietserträge, Hausgeld-Erträge, Zinserträge) sammeln im Lauf des Jahres ihre Salden. Am Periodenende werden diese Konten geschlossen, ihr Saldo geht in das Eigenkapital ein. Das nächste Jahr beginnt mit einem leeren Aufwands- und Ertragskonto, während die Bank ihren Stand behält.

Diese Trennung ist nicht nur theoretisches Buchhaltungs-Latein. Sie hat unmittelbare praktische Konsequenzen. Wer wissen will, welches Vermögen der WEG am Stichtag gehört, schaut auf die Bestandskonten. Wer wissen will, was im Jahr 2025 angefallen ist,

schaut auf die Erfolgskonten. Beide Informationen sind in einer einfachen Einnahmen-Ausgaben-Liste vermischt und nur mit Mühe rekonstruierbar.

Stornobuchung statt Löschung — die GoBD-Pflicht

Eine fehlerhafte Buchung wird nicht gelöscht, sie wird storniert. Diese Regel ist kein Ratsschlag, sondern Pflicht. § 146 Absatz 4 AO und die Grundsätze zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form (GoBD) verlangen die Unveränderbarkeit der Buchungen. Wer eine fehlerhafte Buchung einfach aus dem Journal entfernt, verletzt die Aufzeichnungspflicht und riskiert in einer Betriebsprüfung die Verwerfung der gesamten Buchführung.

Die korrekte Lösung ist die Generalumkehr. Aus der Buchung `4380 Hausmeister an 1600 Verbindlichkeiten 850 Euro` wird die Stornobuchung `1600 Verbindlichkeiten an 4380 Hausmeister 850 Euro` — Soll und Haben getauscht. Beide Buchungen bleiben im Journal stehen, ihre Salden heben sich gegenseitig auf. Anschließend wird die korrekte Buchung `4380 Hausmeister an 1600 Verbindlichkeiten 240 Euro` erfasst. Im Audit-Trail erscheinen drei Buchungen: die fehlerhafte, die Stornierung und die richtige. Das wirkt umständlich, aber genau diese Spur ist der Kern der GoBD-konformen Buchführung. Die Verbindung zwischen Storno und Audit-Trail wird im Beitrag zum [Audit-Trail und der Revisions-sicherheit](#) ausführlicher beleuchtet.

Der Buchungsstapel als Sicherheitsnetz

Buchungen werden in der Praxis selten einzeln und sofort ins Hauptjournal geschrieben. Stattdessen sammelt der Buchhalter einen Stapel an Vorerfassungen, prüft sie und überführt sie erst dann gemeinsam in den endgültigen Status. Dieses Konzept ist als Buchungsstapel bekannt und in jedem ernsthaften Buchhaltungssystem implementiert.

Im ImmoGenio bilden die Tabellen `kb_buchungen` und `buchungsstapel` dieses Modell ab. Eine vorerfasste Buchung hat den Status `vor erfasst` und kann beliebig korrigiert oder gelöscht werden, ohne dass eine Stornobuchung notwendig wäre — sie ist ja noch nicht im offiziellen Journal angekommen. Erst wenn der Stapel als Ganzes gebucht wird, wechseln die Buchungen in den Status `gebucht`. Ab diesem Moment greift die GoBD-Unveränderbarkeit, ab diesem Moment ist eine Korrektur nur noch über Storno möglich.

Dieses Zwei-Phasen-Modell hat zwei wichtige Effekte. Erstens senkt es die Hemmschwelle, Buchungen schnell zu erfassen. Wer weiß, dass er Tippfehler bis zum Stapel-Buchungsschritt mühelos korrigieren kann, arbeitet zügiger. Zweitens schafft es einen klaren Übergabepunkt: Vor der Stapel-Buchung kann eine zweite Person die Buchungen prüfen, danach sind sie offiziell.

Periodenabschluss — der Stress des Jahresendes

Am 31. Dezember endet das Wirtschaftsjahr der WEG. Was bis dahin gebucht ist, geht in die Jahresabrechnung. Was nicht gebucht ist, fehlt. Diese Stichtags-Logik klingt banal, ist aber in der Praxis die größte Quelle für Fehler. Drei Konstellationen tauchen jedes Jahr wieder auf.

Erstens: Rechnungen, die im Dezember entstanden, aber erst im Januar bezahlt wurden, müssen als Verbindlichkeit zum 31. Dezember gebucht sein. Sonst fehlt der Aufwand in der Jahresabrechnung 2025 und taucht fälschlich in 2026 auf. Die Periodenabgrenzung gehört zu den anspruchsvollsten Disziplinen der doppelten Buchführung und folgt unmittelbar aus § 252 Absatz 1 Nummer 5 HGB, dem Realisationsprinzip.

Zweitens: Rückstellungen für absehbare, aber noch nicht bezifferte Verpflichtungen — etwa eine ausstehende Heizkostenabrechnung oder eine zugesagte Reparatur — müssen geschätzt und gebucht sein. In der WEG-Praxis ist das eine Grauzone, weil die strenge HGB-Rückstellungslogik nicht greift, aber die wirtschaftliche Substanz dieselbe ist.

Drittens: Die Vorperioden müssen gegen versehentliche Änderung gesichert werden. Sobald die Jahresabrechnung 2025 in der Eigentümerversammlung beschlossen ist, darf keine Buchung mit Datum 2025 mehr verändert werden — auch nicht über Storno und Neubuchung. Eine korrigierende Buchung würde dann mit Datum im laufenden Jahr erfasst und mit Bezug zur Vorperiode dokumentiert.

Ein gut strukturierter Workflow trennt drei Phasen: laufende Buchung während des Jahres, Vor-Abschluss mit Plausibilitätscheck im Januar und Februar, formaler Periodenabschluss mit dem Einfrieren der Vorperioden-Buchungen nach Beschluss der Eigentümerversammlung.

Trial Balance und Summen-Salden-Liste

Die Summen- und Saldenliste, kurz SUSAL, ist der wichtigste Standardbericht der doppelten Buchführung. Sie zeigt für jedes Konto die Summe der Soll-Buchungen, die Summe der Haben-Buchungen und den resultierenden Saldo. Bei korrekter Buchführung muss die Summe aller Soll-Salden gleich der Summe aller Haben-Salden sein — das ist die mathematische Grundvoraussetzung der doppelten Buchführung. Wenn die SUSAL nicht null in der Differenz aufweist, ist irgendwo ein Buchungssatz unbalanciert. In modernen Systemen wie ImmoGenio kann das technisch eigentlich nicht passieren, weil das System die Balance bei jeder Buchung erzwingt. Aber bei einem Datenmigrations-Projekt von einem alten System können solche Inkonsistenzen durchaus auftauchen.

Ein Praxisbeispiel: Eine WEG mit zwölf Wohnungen hat am 1. Januar einen Bestand von 47.300 Euro auf dem Bankkonto. Im Lauf des Jahres werden 280.000 Euro an Hausgeld-Vorauszahlungen vereinnahmt, 275.460 Euro an Aufwendungen gebucht. Am 31. Dezember zeigt das Bankkonto einen Stand von 51.840 Euro — die Differenz von 4.540 Euro entspricht exakt dem Saldo aus Erträgen minus Aufwendungen. Wenn die SUSA diese Verteilung nicht sauber abbildet, ist ein Konto falsch zugeordnet, ein Buchungssatz fehlt oder eine Stornobuchung wurde nicht korrekt durchgeführt. Die SUSA macht solche Diskrepanzen in Sekunden sichtbar.

Wie ImmoGenio die doppelte Buchführung umsetzt

Im ImmoGenio liegen die Buchungen in der Tabelle `kb_buchungen`. Jede Buchung hat ein Soll-Konto, ein Haben-Konto, einen Betrag, ein Buchungsdatum, ein Belegfeld und einen Status. Stapel werden in der Tabelle `buchungsstapel` zusammengefasst. Die Routen `journal.ts`, `kb-buchungen.ts` und `stapel.ts` stellen die HTTP-API bereit, die Services `journal.service.ts` und `stapel.service.ts` implementieren die Geschäftslogik. Die Auswertungen — SUSA, Sachkonten-Auswertung, Soll-Ist-Vergleich gegen den Wirtschaftsplan — liegen als Datenbank-Views vor und werden über eigene Routen abgerufen.

Stornobuchungen werden mit einem expliziten Hinweis im Journal markiert. Die Stornierung verweist auf die ursprüngliche Buchung, die ursprüngliche Buchung verweist auf ihren Storno. Im Kontoblatt erscheinen beide Buchungen, sodass die Spur jederzeit nachvollziehbar bleibt. Eine reine Löschung von gebuchten Datensätzen ist im System technisch ausgeschlossen.

Die Verbindung zum Kontenplan und zur Regel-Engine

Doppelte Buchführung ohne sauberen Kontenplan ist wie ein Buch ohne Inhaltsverzeichnis. Erst wenn jedes Konto eine eindeutige Nummer und eine klare semantische Funktion hat, lässt sich die Buchungsdisziplin produktiv einsetzen. ImmoGenio verwendet dafür den SKR03 in einer auf die Hausverwaltung zugeschnittenen Variante — Details im Beitrag zum [SKR03-Kontenplan in der Hausverwaltung](#).

Die Buchungssätze werden in der Praxis nicht von Hand eingegeben. Eine Buchungsregel-Engine schlägt anhand von Belegtext und Beleginhalt automatisch das passende Soll- und Haben-Konto vor. Der Buchhalter prüft den Vorschlag und bestätigt ihn, statt jeden Buchungssatz neu zu denken. Wie die [Buchungsregel-Engine die automatische Kontierung umsetzt](#), beschreibt der entsprechende Beitrag.

Die Verbindung zum Wirtschaftsplan und zum DATEV-Export

Die Wirtschaftsplan-Daten und die Sollstellung der Hausgelder fließen direkt in die Buchungslogik ein – siehe [Wirtschaftsplan und Hausgeld-Sollstellung nach § 28 WEG](#). Und wer doppisch bucht, hat den Sprung zum Steuerberater bereits halb geschafft: Die Daten lassen sich verlustfrei im DATEV-Format exportieren – Details im Beitrag zum [DATEV-Export im Format 7](#).

Grenzen der aktuellen Umsetzung

Die doppelte Buchführung in ImmoGenio deckt den vollständigen Soll-Haben-Kreislauf, die Stapelverarbeitung, die Stornologik und den Periodenabschluss ab. Was sie in der aktuellen Version nicht leistet, ist die automatische Berechnung von Rückstellungen – eine ausstehende Heizkostenabrechnung muss manuell gebucht werden. Auch ein Mehrjahres-Vergleichsbericht, der die Erfolgskonten von drei aufeinanderfolgenden Jahren nebeneinander stellt, existiert noch nicht als fertiger Bericht und muss bei Bedarf aus den Sachkonten-Auswertungen aggregiert werden.

Wo wir stehen

Die doppelte Buchführung ist im ImmoGenio produktiv. Tausende Buchungen in WEG-Mandaten und Mietverwaltungen werden täglich erfasst, gestapelt, gebucht und ausgewertet. Die SUSA stimmt zum Stichtag, die Storno-Logik ist GoBD-konform, der Periodenabschluss läuft sauber durch. Was die Verwalter berichten, ist nicht die Begeisterung über die Technik – die Buchhaltung soll ja unsichtbar bleiben – sondern die Gewissheit, dass am Jahresende die Zahlen stimmen, ohne dass jemand eine Excel-Tabelle nachrechnen muss.

Kontakt

Sie verwalten eine WEG oder mehrere und überlegen, ob sich der Schritt zur vollwertigen doppelten Buchführung lohnt. Schreiben Sie uns an kontakt@immogenio.de. Wir zeigen Ihnen, wie sich die SUSA, der Buchungsstapel und die Stornologik in Ihrer konkreten Verwaltungspraxis auswirken – und an welchen Stellen die Disziplin der doppelten Buchführung tatsächlich Arbeit spart, statt sie zu erzeugen.