

HAUSGELD

Hausgeld in der WEG: Was drinsteckt und wer es festsetzt

Hausgeld in der WEG: woraus es sich zusammensetzt, wie § 16 Abs. 2 WEG es verteilt, warum es keine Nebenkosten sind und was davon auf Mieter umlagefähig ist.

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

3. August 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Ein Vorschuss, keine Rechnung

- 02 Woraus sich das Hausgeld zusammensetzt

- 03 Wer die Höhe festsetzt

- 04 Wie verteilt wird

- 05 Hausgeld ist nicht gleich Nebenkosten

- 06 Die Jahresabrechnung und was an ihr beschlossen wird

- 07 Wenn nicht gezahlt wird

- 08 Drei Prüfpunkte für die Praxis

- 09 Einordnung

DAS HAUSGELD IST DIE ZAHL, ÜBER DIE IN EIGENTÜMERVERSAMMLUNGEN AM HÄUFIGSTEN GESTRITTEN wird — und zugleich die, die am häufigsten falsch verstanden wird. Wer sie für eine Rechnung hält, wundert sich über die Jahresabrechnung. Wer sie mit Nebenkosten gleichsetzt, rechnet gegenüber seinem Mieter falsch ab. Und wer glaubt, der Verwalter setze sie fest, sucht den Verantwortlichen an der falschen Stelle.

Dieser Beitrag ordnet den Begriff entlang der Vorschriften, aus denen er sich ergibt: Zusammensetzung, Verteilung, Beschlussfassung und Abgrenzung.

Ein Vorschuss, keine Rechnung

Das Hausgeld ist der Beitrag, den jeder Wohnungseigentümer an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer leistet, damit diese ihre Aufgaben erfüllen kann. § 28 Abs. 1 WEG nennt es beim Namen: Die Wohnungseigentümer beschließen über **Vorschüsse** zur Kostentragung und zu den Rücklagen.

Das Wort trägt die ganze Systematik. Ein Vorschuss wird gezahlt, bevor feststeht, was tatsächlich anfällt. Die Gemeinschaft braucht Liquidität, um Versorger, Versicherer und Handwerker zu bezahlen — sie kann nicht warten, bis am Jahresende abgerechnet ist. Deshalb wird zunächst geschätzt und vorgeschossen, und erst danach abgerechnet.

Daraus folgt eine Einsicht, die viele Auseinandersetzungen entschärft: Ein Hausgeld ist nie „zu hoch“ oder „zu niedrig“ im Sinne einer falschen Rechnung. Es kann nur besser oder schlechter geschätzt sein. Weicht die Schätzung ab, korrigiert die Jahresabrechnung.

Woraus sich das Hausgeld zusammensetzt

Drei Blöcke, die sich in Zweck und Rechtsfolge deutlich unterscheiden:

Die Bewirtschaftungskosten. Alles, was der laufende Betrieb des gemeinschaftlichen Eigentums kostet: Heizung und Warmwasser, Wasser und Abwasser, Müllabfuhr, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Aufzugswartung, Schornsteinfeger, die Gebäudeversicherung. Der größte Block, und der einzige, der sich in weiten Teilen an Mieter weitergeben lässt.

Die Verwaltungskosten. Die Vergütung des Verwalters, Kontoführung, Kosten der Eigentümerversammlung, gegebenenfalls die Vergütung des Verwaltungsbeirats.

Die Erhaltungsrücklage. Der Betrag, der nicht ausgegeben, sondern zurückgelegt wird — für künftige Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum. § 28 Abs. 1 WEG verweist dafür ausdrücklich auf § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG. Wirtschaftlich ist dieser Anteil kein

Verbrauch, sondern eine Vermögensumschichtung: Aus dem Konto des Eigentümers wird Gemeinschaftsvermögen, das anteilig weiterhin ihm zusteht.

Die Unterscheidung ist kein Formalismus. Sie entscheidet darüber, was ein vermietender Eigentümer weitergeben darf und was nicht – dazu unten mehr.

Wer die Höhe festsetzt

Hier liegt das häufigste Missverständnis: **Der Verwalter setzt das Hausgeld nicht fest.** Er stellt nach § 28 Abs. 1 WEG den jährlichen Wirtschaftsplan auf, in dem die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben stehen. Beschlossen wird über die Vorschüsse von den Wohnungseigentümern.

Der Verwalter hat damit eine vorbereitende Rolle mit erheblichem fachlichem Gewicht, aber keine Entscheidungsbefugnis über die Höhe. Wer die Zahl für zu niedrig hält – etwa weil die Rücklage für den absehbaren Zustand des Daches nicht reicht –, wendet sich an die Versammlung, nicht an die Verwaltung. Wie der Weg vom Budget zur einzelnen Sollstellung verläuft, ist im Beitrag zum Wirtschaftsplan nach § 28 WEG im Einzelnen beschrieben.

Wann die Beträge fällig werden und wie sie zu erfüllen sind, können die Eigentümer nach § 28 Abs. 3 WEG ebenfalls beschließen. Üblich ist die monatliche Zahlung zum Dritten eines Monats, zwingend ist sie nicht.

Wie verteilt wird

Der gesetzliche Regelfall steht in § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG: Die Kosten trägt jeder Wohnungseigentümer **nach dem Verhältnis seines Anteils** – gemeint sind die im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile, die sich aus der Teilungserklärung ergeben.

Das ist ein grober Maßstab. Er bildet ab, wie viel jemandem gehört, nicht wie viel er verbraucht. Eine Dachgeschosswohnung mit hohem Heizbedarf zahlt denselben Anteil wie eine gleich große Wohnung im zweiten Obergeschoss, sofern die Miteigentumsanteile gleich sind.

Deshalb erlaubt § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG eine Abweichung: Die Wohnungseigentümer können **für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten** eine andere Verteilung beschließen. Seit der Reform 2020 genügt dafür ein einfacher Mehrheitsbeschluss; eine Vereinbarung aller ist nicht mehr nötig. In der Praxis wird davon vor allem Gebrauch gemacht bei verbrauchsabhängigen Kosten, bei Aufzugskosten in Häusern mit Erdgeschosswohnungen und bei Kosten, die nur einzelne Einheiten betreffen.

Für bauliche Veränderungen gilt die Verteilungsregel des § 16 Abs. 2 WEG nicht — dort verweist Absatz 3 auf § 21 WEG mit eigener Systematik.

Hausgeld ist nicht gleich Nebenkosten

Für vermietende Eigentümer ist dies die teuerste Verwechslung. Das Hausgeld ist der Beitrag **des Eigentümers gegenüber der Gemeinschaft**. Die Betriebskostenabrechnung ist die Abrechnung **des Vermieters gegenüber dem Mieter**. Beide betreffen zum Teil dieselben Positionen, sind aber verschiedene Rechtsverhältnisse.

Nicht umlagefähig sind insbesondere:

- **Die Verwaltervergütung.** Die Betriebskostenverordnung nimmt Verwaltungskosten ausdrücklich aus dem Begriff der Betriebskosten aus (§ 1 Abs. 2 BetrKV).
- **Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage.** Sie ist kein laufender Betriebsaufwand, sondern Vorsorge für Erhaltung — ebenfalls von § 1 Abs. 2 BetrKV ausgenommen.
- **Erhaltungsmaßnahmen selbst,** gleich ob aus der Rücklage oder über eine Sonderumlage finanziert.

Wer das Hausgeld ungeprüft in die Betriebskostenabrechnung übernimmt, rechnet zulasten des Mieters falsch ab und riskiert die Rückforderung. Die Jahresabrechnung der WEG ist deshalb kein Ersatz für eine eigene Betriebskostenabrechnung, sondern deren Ausgangsmaterial.

Die Jahresabrechnung und was an ihr beschlossen wird

Nach Ablauf des Kalenderjahres erstellt der Verwalter nach § 28 Abs. 2 WEG eine Jahresabrechnung mit den tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben. Beschlossen wird darüber allerdings nicht als Ganzes.

Gegenstand des Beschlusses ist seit der Reform 2020 ausschließlich die **Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse** — in der Praxis die Abrechnungsspitze. Die Abrechnung selbst ist Rechenwerk und Informationsgrundlage, nicht Beschlussgegenstand.

Das hat eine Folge, die in Anfechtungsverfahren regelmäßig übersehen wird: Angefochten werden kann nur, was beschlossen wurde. Ein Rechenfehler in einer einzelnen Position greift den Beschluss nur an, soweit er sich auf den Nachschuss oder die Anpassung auswirkt.

Ergänzend verpflichtet § 28 Abs. 4 WEG den Verwalter, nach Jahresablauf einen **Vermögensbericht** zu erstellen, der den Stand der Rücklagen und das wesentliche Gemeinschaftsvermögen ausweist. Er ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen. Für die Beurteilung, ob eine Rücklage angemessen dotiert ist, ist er die aussagekräftigere Unterlage als die Abrechnung.

Wenn nicht gezahlt wird

Das Vorschusssystem hat eine Schwachstelle: Es funktioniert nur, solange alle zahlen. Fällt eine Einheit aus, fehlt der Gemeinschaft Liquidität, und die übrigen Eigentümer tragen die Last vor.

Die Rechtslage ist dabei deutlicher, als viele Beteiligte annehmen. Der Verwalter ist zur Beitreibung nicht berechtigt, sondern verpflichtet – mit persönlichen Folgen bei Untätigkeit, wie der Beitrag zur Beitreibungspflicht nach § 27 WEG darlegt. Welche Mittel gegen säumige Eigentümer zur Verfügung stehen, von Verzugszinsen über die Versorgungssperre bis zur Entziehung nach § 17 WEG, behandelt der Beitrag zu Hausgeldschulden.

Auf der anderen Seite stehen die Rechte derjenigen, die zahlen. Sie sind keineswegs auf Zuwarten beschränkt – welche Ansprüche und welches Zurückbehaltungsrecht in Betracht kommen, ist im Beitrag zu den Rechten zahlender Eigentümer dargestellt. Bleibt die Verwaltung untätig, rückt der Verwaltungsbeirat als Überwachungsorgan nach § 29 Abs. 2 WEG in die Verantwortung; einen Fahrplan dafür beschreibt der Beitrag zum Beirat im Sanierungsmodus.

Drei Prüfpunkte für die Praxis

Stimmt der Verteilerschlüssel mit der Teilungserklärung überein? Abweichungen entstehen häufig durch alte Beschlüsse, deren Grundlage nach der Reform entfallen ist, oder durch nachträgliche Änderungen der Miteigentumsanteile, die in der Abrechnung nicht nachgezogen wurden.

Ist die Erhaltungsrücklage getrennt ausgewiesen? Sie muss im Wirtschaftsplan und im Vermögensbericht als eigener Posten erkennbar sein. Wo sie in den Bewirtschaftungskosten untergeht, lässt sich weder ihre Angemessenheit beurteilen noch die Umlagefähigkeit gegenüber Mietern sauber trennen.

Deckt der Vorschuss die absehbaren Ausgaben? Ein Wirtschaftsplan, der die Vorjahreszahlen fortschreibt, obwohl Versorgungsverträge auslaufen oder eine Maßnahme beschlossen ist, erzeugt eine Abrechnungsspitze, die niemand eingeplant hat. Die Anpas-

sung der Vorschüsse nach § 28 Abs. 2 WEG ist dafür das vorgesehene Mittel — sie kommt allerdings ein Jahr zu spät.

Einordnung

Das Hausgeld verbindet drei Ebenen, die im Alltag auseinanderfallen: das Budget der Gemeinschaft, den Anteil des Einzelnen und die Weitergabe an Mieter. Wer die drei sauber trennt, erspart sich die meisten Auseinandersetzungen — und erkennt zugleich, an welcher Stelle eine Zahl tatsächlich beeinflussbar ist. Beim Verteilerschlüssel und bei der Höhe der Vorschüsse entscheidet die Versammlung. Bei der Umlagefähigkeit entscheidet das Gesetz.

Fragen, Rückmeldungen oder eigene Erfahrungen? Wir freuen uns über Ihre Nachricht an kontakt@immogenio.de.