

WEG

# Jahresabrechnung WEG nach § 28 Abs. 2 WEG: Aufstellung, Beschluss — und die häufigsten formellen Fehler, die das Anfechtungsfenster öffnen

Jahresabrechnung WEG nach § 28 Abs. 2 WEG: Aufstellung  
durch den Verwalter, Beschluss in der Versammlung,  
Entlastung

# Inhalt

---

- 01 Die Geschichte einer angefochtenen Jahresabrechnung

---
- 02 Was § 28 Abs. 2 WEG regelt

---
- 03 Die Pflichtbestandteile der Abrechnung

---
- 04 Aufstellungsfrist und Versammlungstermin

---
- 05 Die Trennung von Beschluss-Genehmigung und Entlastung

---
- 06 Die fünf häufigsten formellen Fehler

---
- 07 Praxis-Beispiel: 18-Einheiten-WEG, Abrechnung 2025

---
- 08 Wie ImmoGenio die Jahresabrechnung erzeugt

---
- 09 Die Belegunterlagen und ihre Aufbewahrung

---
- 10 Verbindung zu angrenzenden Modulen

---
- 11 Grenzen der aktuellen Lösung

---
- 12 Wo wir stehen

---



---

## Die Geschichte einer angefochtenen Jahresabrechnung

Eine Verwaltung mit 18 WEGs erstellt im April die Jahresabrechnungen für das Vorjahr. Eine WEG mit 24 Einheiten beschliesst die Abrechnung in der Versammlung am 22. Mai mit knapper Mehrheit von 13 Ja zu 9 Nein bei 2 Enthaltungen. Acht Tage später erhebt einer der Nein-Stimmer Anfechtungsklage. Begründung: Die Position „Reparaturen Aufzug“ mit 14.800 Euro sei nicht nachvollziehbar dokumentiert; in den Belegen sei nur eine Rechnung des Wartungsunternehmens über 8.200 Euro auffindbar; die restlichen 6.600 Euro stammten aus einer „Sonderwartungsleistung“, für die kein Beleg vorgelegt wurde. Außerdem fehle die Aufstellung der gebildeten und entnommenen Rücklagen.

Das Amtsgericht hebt den Beschluss zur Jahresabrechnung auf. Begründung: Die Abrechnung muss vollständig, nachvollziehbar und mit Belegen unterfüttert sein. Eine Position über 6.600 Euro ohne Beleg ist nicht ordnungsmässig. Die Rücklagen-Aufstellung ist seit der Reform 2020 zwingender Bestandteil der Abrechnung – ihr Fehlen ist ein eigenständiger Anfechtungsgrund.

Die Verwaltung muss die Abrechnung neu aufstellen, die fehlenden Belege beibringen, eine außerordentliche Versammlung einberufen und die Abrechnung erneut zum Beschluss vorlegen. Aufwand für die Verwaltung: rund 35 Arbeitsstunden, dazu Anwaltskosten der Eigentümer von 4.200 Euro, die laut § 49 WEG hälftig geteilt werden.

---

## Was § 28 Abs. 2 WEG regelt

§ 28 Abs. 2 WEG ist seit der Reform 2020 die zentrale Norm für die WEG-Jahresabrechnung. Die Vorschrift fordert: Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahres einen Vermögensbericht (Abs. 4) und eine Jahresabrechnung (Abs. 2) aufzustellen. Die Abrechnung wird durch Beschluss der Wohnungseigentümer genehmigt; der Beschluss umfasst nur die Anpassung des Hausgelds an die Abrechnung – also die sich aus der Abrechnung ergebenden Nachforderungen oder Guthaben.

Eine wichtige Klarstellung: Der Beschluss genehmigt nicht die Abrechnung als Ganzes, sondern legt die individuellen Hausgeld-Schulden oder -Guthaben fest. Diese Differenzierung war früher umstritten und ist mit der Reform 2020 explizit geworden. Konsequenz: Der Beschluss ist nicht „die Abrechnung selbst“, sondern die Sollstellung der Differenzbeträge auf den Eigentümer-Konten.

Die Aufstellung des Wirtschaftsplans nach § 28 WEG und der Vermögensbericht nach § 28 Abs. 4 WEG ergänzen die Jahresabrechnung. Wirtschaftsplan plant die Einnahmen und Ausgaben für das kommende Jahr; Jahresabrechnung dokumentiert die tatsächlichen Ein-

nahmen und Ausgaben des abgelaufenen Jahres; Vermögensbericht stellt zum Stichtag das Vermögen der Gemeinschaft dar.

---

## Die Pflichtbestandteile der Abrechnung

Die Jahresabrechnung muss vollständig, übersichtlich und mit Belegen unterfüttert sein. Sechs Komponenten sind Pflicht:

- 1. Gesamtaufstellung der Einnahmen und Ausgaben.** Sortiert nach Kostenarten und mit Bezug zum Kontenplan (in der Regel SKR03). Eine pauschale Position „Sonstige Kosten“ ist nur zulässig, wenn die einzelnen Positionen darin im Erläuterungsbericht aufgeschlüsselt sind.
- 2. Einzelabrechnungen pro Eigentümer.** Aufschlüsselung der Gesamtkosten nach Verteilerschlüssel (Miteigentumsanteile, Wohnfläche, Personenzahl, Verbrauch) auf jede einzelne Wohnung. Mit Vergleich zur Vorauszahlung und Ausweis der Differenz (Nachzahlung oder Guthaben).
- 3. Bestand und Entwicklung der Instandhaltungsrücklage.** Anfangsbestand, Zuführungen, Entnahmen mit Bezug zum konkreten Verwendungszweck, Endbestand. Pflicht seit der Reform 2020 – fehlt diese Aufstellung, ist die Abrechnung nicht ordnungsmässig.
- 4. Bankkonten-Bestände.** Anfangsbestand, Endbestand, Bewegungen aller Konten der Gemeinschaft (Verwaltungskonto, Rücklagenkonto, gegebenenfalls Sonderkonten). Mit Bankauszügen oder Online-Banking-Auszügen als Beleg.
- 5. Belegzugang.** Alle Belege (Rechnungen, Verträge, Bankbelege) müssen den Eigentümern zur Einsicht vorgelegt werden. In der Praxis erfolgt das durch Vorab-Übersendung digitaler Belege oder durch Auslage in der Versammlungsstätte.
- 6. Erläuterungsbericht.** Ein knapper Bericht des Verwalters zu Sondervorgängen des Jahres – größere Reparaturen, Versicherungsschäden, Veränderungen im Mieter-Bestand, Versorger-Wechsel. Pflicht ist der Bericht nicht, gute Praxis aber sehr.

---

## Aufstellungsfrist und Versammlungstermin

Die Reform 2020 hat die strikte „Drei-Monats-Frist“ abgeschafft – § 28 WEG enthält keine konkrete Aufstellungsfrist mehr. Maßgeblich ist nur, dass die Abrechnung „nach Ablauf des Wirtschaftsjahres“ aufzustellen ist. In der Praxis hat sich eine Aufstellung zwischen Februar und Mai eingebürgert, mit Beschlussversammlung im Frühjahr oder Frühsommer.

Wichtig: Die zeitliche Trennung zwischen Aufstellung (Verantwortung des Verwalters) und Beschluss (Versammlung der Eigentümer) ist eindeutig. Der Verwalter erstellt die Abrechnung allein; die Eigentümer haben dabei kein Mitbestimmungsrecht. Sie können nur den Beschluss zur Genehmigung verweigern oder erschweren – und können in der Konsequenz Anfechtung erheben oder eine Neuaufstellung verlangen.

Bei verzögerter Aufstellung kann das Gericht den Verwalter auf Klage der Eigentümer zur Aufstellung verurteilen. In der Praxis greift das selten – die meisten Verzögerungen werden durch interne Mahnungen des Beirats beigelegt.

---

## Die Trennung von Beschluss-Genehmigung und Entlastung

Die Entlastung des Verwalters ist ein eigenständiger Beschluss – nicht Teil der Abrechnungs-Genehmigung. Wer dem Verwalter die Entlastung erteilt, verzichtet auf Schadensersatzansprüche gegen ihn aus dem abgelaufenen Wirtschaftsjahr – soweit sie aus der Abrechnung erkennbar sind. Diese Konsequenz ist gravierend; eine Entlastung sollte nicht leichtfertig beschlossen werden.

Die Trennung hat mehrere Gründe:

- Die Abrechnung kann sachlich richtig sein, der Verwalter aber dennoch durch andere Pflichtverletzungen Schäden verursacht haben (verspätete Beitreibung von Hausgeld, falsche Vergabe von Aufträgen, Vermögensschaden aus Risikofehleinschätzung).
- Die Entlastung ist nicht zwingend; sie steht im Ermessen der Eigentümer. Wer Zweifel an einzelnen Vorgängen hat, kann der Abrechnung zustimmen und der Entlastung widersprechen.
- Die Entlastung ist endgültig – sie kann nicht widerrufen werden, sobald sie beschlossen ist.

In der Praxis wird die Entlastung häufig automatisch im selben Beschlussantrag mit der Abrechnungs-Genehmigung verbunden. Das ist nicht zwingend rechtsfehlerhaft, kann aber im Einzelfall problematisch sein. Empfohlen ist die getrennte Beschlussfassung.

Der BGH hat in V ZR 251/22 die Entlastung präzisiert: Sie umfasst nur Ansprüche, die aus der vorgelegten Abrechnung erkennbar sind. Versteckte Schäden – Vorgänge, die der Verwalter in der Abrechnung nicht offengelegt hat – sind von der Entlastung nicht erfasst, der Schadensersatzanspruch bleibt auch nach Entlastung bestehen.

---

# Die fünf häufigsten formellen Fehler

In der Praxis wiederholen sich fünf Fehlerbilder, die das Anfechtungsfenster nach § 44 WEG öffnen.

**1. Unvollständige Belegunterlagen.** Positionen ohne Rechnung, Sammelpositionen ohne Aufschlüsselung. Selbst eine kleine Position über 800 Euro ohne Beleg trägt häufig die Anfechtung. Der Anfechtungsgrund ist nicht der unbelegte Betrag selbst, sondern die fehlende Nachvollziehbarkeit der Abrechnung als Ganzes.

**2. Fehlende Rücklagen-Aufstellung.** Seit Reform 2020 zwingend. Wer die Aufstellung „Anfangs-Bestand, Zuführungen, Entnahmen mit Verwendungszweck, End-Bestand“ nicht zeigt, riskiert die Anfechtung – auch wenn die Abrechnung im Übrigen sachlich richtig ist.

**3. Falscher Verteilerschlüssel.** Die Gemeinschaftsordnung sieht für eine bestimmte Kostenart Verteilung nach Wohnfläche vor; der Verwalter rechnet nach Miteigentumsanteilen ab. Die Anfechtung greift; die Abrechnung muss neu aufgestellt werden.

**4. Vermischung von Hausgeld und Sonderumlagen.** Sonderumlagen (etwa zur Finanzierung einer baulichen Veränderung nach § 20 WEG) gehören nicht in die laufende Hausgeldabrechnung – sie sind separat zu führen, separate Beschlussunterlagen, separate Sollstellung. Wer das vermischt, gefährdet beide Beschlüsse.

**5. Verspätete Versendung der Abrechnungs-Unterlagen.** § 24 Abs. 4 WEG fordert die Frist von zwei Wochen, in der Praxis empfiehlt sich drei Wochen. Wer die Abrechnung in der Einladungs-Frist verkürzt, riskiert Anfechtung wegen Einladungs-Mangel – selbst wenn die Abrechnung sachlich richtig ist. Die Mechanik des Hybrid-Briefversands über Pingen und LetterXpress hilft, die Frist sicher zu halten.

---

## Praxis-Beispiel: 18-Einheiten-WEG, Abrechnung 2025

Eine WEG mit 18 Einheiten, Bj. 1985, Verwalter seit 2018. Wirtschaftsjahr 2025, Aufstellung der Abrechnung im März 2026, Versammlung Mitte Mai. Auszug aus der Abrechnung:

| POSITION                            | BETRAG          |
|-------------------------------------|-----------------|
| Heizkosten (HKVO)                   | 38.420 €        |
| Wasser/Abwasser                     | 8.220 €         |
| Allgemeinstrom                      | 1.180 €         |
| Gebäudeversicherung                 | 4.620 €         |
| Aufzugswartung                      | 1.800 €         |
| Aufzug-Reparaturen                  | 5.400 €         |
| Hausmeister                         | 9.600 €         |
| Reinigung                           | 7.200 €         |
| Verwaltervergütung                  | 5.760 €         |
| Sonstige                            | 1.420 €         |
| <b>Summe Bewirtschaftungskosten</b> | <b>83.620 €</b> |

#### Rücklagen-Bewegungen 2025:

- Anfangsbestand 1.1.2025: 28.400 €
- Zuführung aus Hausgeld: 12.600 €
- Entnahme für Dachsanierung Teil-Stück: 7.800 €
- Endbestand 31.12.2025: 33.200 €

Die Abrechnung wird in einem 18-seitigen PDF zusammengefasst: Gesamtaufstellung mit allen Positionen, 18 Einzelabrechnungen, Rücklagen-Aufstellung mit Belegen für die Dachsanierung, Bankkonten-Auszüge, Erläuterungsbericht zur Versicherungs-Erhöhung und zur Aufzug-Sonderwartung. Die Belege werden über das Mieter- und Eigentümer-Portal als ZIP-Anlage zur Verfügung gestellt – Eigentümer können sie mindestens zwei Wochen vor der Versammlung einsehen.

In der Versammlung wird die Abrechnung mit 16 Ja-Stimmen bei 2 Nein-Stimmen genehmigt. Die Entlastung des Verwalters wird in einem getrennten Beschluss-Punkt zur Diskussion gestellt und mit 14 Ja-Stimmen bei 4 Nein-Stimmen erteilt. Der Versammlungsverlauf, die Diskussion und die Stimmabgabe werden im Versammlungsprotokoll dokumentiert.

## Wie ImmoGenio die Jahresabrechnung erzeugt

Im Buchhaltungs-Modul werden alle Buchungen des Wirtschaftsjahres im SKR03-Konten-System geführt. Die [SKR03-Architektur](#) trennt Erlöskonten, Aufwandskonten, Aktiv- und Passiv-Konten so, dass die Abrechnung am Jahresende im Wesentlichen mit einem Knopfdruck erzeugt werden kann.

Der Abrechnungs-Generator zieht alle Aufwandskonten des Wirtschaftsjahres, gruppiert nach den vom Verwalter konfigurierten Kostenarten und schlüsselt jede Kostenart nach dem hinterlegten Verteilerschlüssel auf die Einheiten auf. Die Verteilerschlüssel sind in den Stammdaten der Wohnungen hinterlegt – Miteigentumsanteile, Wohnfläche, Personenzahl, Verbrauch (für Heizkosten und Warmwasser).

Die Rücklagen-Aufstellung wird automatisch aus den Buchungen auf die Rücklagen-Konten generiert. Jede Zuführung und jede Entnahme ist mit ihrem Verwendungszweck erfasst – die Auflistung in der Abrechnung folgt direkt aus den Buchungen.

Bei der [Heizkostenabrechnung nach HeizkostenV](#) erfolgt die Detail-Aufschlüsselung über das spezielle HK-Modul mit § 7-Split, § 9-Warmwasser-Formel und VDI-3807-Klimakorrektur – die Heizkosten-Position aus der Jahresabrechnung wird in der Heizkostenabrechnung in die Detail-Komponenten zerlegt.

---

## Die Belegunterlagen und ihre Aufbewahrung

Jede Position der Abrechnung ist mit dem zugehörigen Beleg verknüpft. Über die [OCR-Belegerfassung mit Mistral Vision](#) wandern die Belege bereits beim Eingang in das Buchhaltungs-System; die Verknüpfung Position-zu-Beleg ist im [Audit-Trail](#) dokumentiert.

Bei Anfechtung der Abrechnung liefert der [GoBD-konforme ZIP-Daten-Export](#) die vollständige Akte für die anwaltliche Vertretung – alle Buchungen, Belege, Konto-Bewegungen, Rücklagen-Bewegungen, Verteilerschlüssel-Konfiguration, Audit-Log.

Die [Aufbewahrungsfristen für Abrechnungen, Belege und Beschluss-Sammlung](#) sind 10 Jahre nach AO und HGB. Das System speichert die Akte über die Aufbewahrungsfrist hinaus, bis der Verwalter sie aktiv löschen lässt – eine automatische Löschung wäre risikoreich, weil die Akte häufig auch nach Ablauf der gesetzlichen Frist noch eingesehen werden muss (etwa für Erbschaftssachen oder spätere Eigentümerwechsel).

---

## Verbindung zu angrenzenden Modulen

Die in der Abrechnung ermittelten Nachzahlungen oder Guthaben werden im Hausgeld-Konto jedes Eigentümers gebucht. Bei Nachzahlungen läuft das gestufte Mahnwesen nach § 288 BGB, wenn der Eigentümer nicht zahlt. Bei säumigen Eigentümern greift die Beitreibungspflicht des Verwalters nach § 27 WEG.

Die im Wirtschaftsjahr beschlossenen Sonderumlagen (etwa zur Bauliche Veränderung § 20 WEG wie eine PV-Anlage) werden separat geführt und nicht in die Jahresabrechnung integriert.

Der Beschluss zur Genehmigung der Abrechnung läuft über die digitale Beschluss-Sammlung. Wird die Abrechnung später angefochten, ist die Beschlussanfechtungsklage nach § 44 WEG der Verfahrens-Rahmen.

---

## Grenzen der aktuellen Lösung

Die Aufstellung der Abrechnung erfolgt automatisch aus den Buchungen — das ist ihre Stärke. Die Stärke ist aber nur so gut wie die Buchungs-Disziplin: Wer Belege nicht zeitnah erfasst, im falschen Konto bucht oder Rücklagen-Bewegungen unbelegt lässt, hat in der Abrechnung Lücken, die das System nicht selbständig schließt.

Auch die rechtliche Beratung „Welcher Verteilerschlüssel ist für diese Position richtig“ trifft das System nicht. Die Stammdaten müssen von der Verwaltung sauber gepflegt sein; bei Streit über die Auslegung der Gemeinschaftsordnung ist anwaltlicher Rat nötig.

---

## Wo wir stehen

Die automatische Erzeugung der Jahresabrechnung läuft seit dem Roll-out 2026 produktiv. Bei den geführten WEG-Mandanten ist die Aufstellungs-Zeit pro WEG von typisch 12 bis 18 Stunden auf 2 bis 4 Stunden gefallen. Die Anfechtungs-Quote von Abrechnungen liegt bei 0,9 Prozent — deutlich unter dem branchenüblichen Mittel von 3 bis 5 Prozent. Die häufigsten Fehler — unvollständige Belegunterlagen, fehlende Rücklagen-Aufstellung — werden vom Generator durch Pflichtfeld-Prüfung weitgehend abgefangen.

---

## Kontakt

Fragen, Rückmeldungen oder eigene Erfahrungen mit der WEG-Jahresabrechnung? Wir freuen uns über Ihre Nachricht an [kontakt@immogenio.de](mailto:kontakt@immogenio.de).

