

## Thema: Mietshaus – Was darf die Verwaltung kosten?

### Frau Karin S. aus Hamburg fragt an:

Vor zwei Jahren habe ich zusammen mit meinem Bruder ein Mietshaus in München Haidhausen geerbt. Ich wohne in Hamburg und bin beruflich sehr eingespannt. Daher hat sich mein Bruder, der in München wohnt, bereit erklärt, die Verwaltung des Hauses zu übernehmen. Seitdem gibt es Streit über die Höhe der Verwalterkosten. Das Haus wurde 1962 gebaut und ist in recht gutem Zustand. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Ladengeschäfte, in den vier Obergeschossen zwölf Wohnungen. Die vermietete Fläche beträgt ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Die Mieteinnahmen betragen brutto 140.000 € pro Jahr. Die Mietüberschüsse werden hälftig geteilt; allerdings ist mein Bruder der Meinung, ihm stünden für die Verwaltung mindestens 1.000 € pro Monat zu. Das wäre schließlich sehr viel Arbeit – Handwerker für Reparaturen beauftragen und überwachen, Angebote einholen, Rechnungen prüfen, mit Mietern Betriebskosten abrechnen, Zahlungsein- und ausgänge überwachen, sich bei Schäden auch mit Versicherungen herumstreiten, bei Wohnungswechsel neue Mieter suchen, Mietverträge abschließen, Renovierungen beauftragen und überwachen usw. Sind da 1.000 € im Monat wirklich angemessen?



**RA Rudolf Stürzer**  
Vorsitzender  
HAUS + GRUND  
MÜNCHEN

**Antwort:** Die Schilderung ihres Bruders ist – was die zu erledigenden Arbeiten betrifft – durchaus zutreffend. Jeder der ein Mietshaus verwaltet, weiß, dass es immer „irgendwas zu tun“ gibt. Der Zeitaufwand ist bei insgesamt 14 Einheiten aber doch recht überschaubar. In der Wohnungswirtschaft z.B. bei gewerblichen Hausverwaltungen betreut eine Vollzeitkraft 300 – 400 Einheiten; dies entspricht ca. 20 Mietshäuser. Auf ein Mietshaus ihrer Größenordnung entfällt daher ein Zeitaufwand von ca. 2 – 3 Stunden pro Woche d.h. ca. 10 Stunden pro Monat. Professionelle Hausverwaltungen verlangen dafür ca. 500 € / Monat; errechnet aus 5 % der Jahresmiete (140.000 €) = 583 € / Monat oder 35 € / Einheit x 14 Einheiten = 490 € / Monat. Wenn Sie sich auch auf Basis dieser Zahlen nicht mit Ihrem Bruder einigen können, sollten Sie sich wenigstens darauf verständigen, eine Hausverwaltung zu beauftragen, bevor – wie leider so oft – an solchen Streitereien eine ganze Familie zerbricht.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen. Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.**

**Infos unter: Haus + Grund München**  
Sonnenstraße 13 III, 80331 München  
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66  
[www.hug-m.de](http://www.hug-m.de), [info@hug-m.de](mailto:info@hug-m.de)

