



Nr. 49 vom 08.12.2021

Münchener Wochenanzeiger
www.muenchenweit.de

in Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum 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 m². Die Mieteinnahmen betragen brutto 140.000 € pro Jahr. Die Mietüberschüsse werde 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

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. Dementsprechend verlangen professionelle Hausverwaltungen für die komplette Verwaltung eines solchen Anwesens ca. 500 € pro Monat. Zur Ermittlung der Verwaltungskosten geht man dabei entweder von einem bestimmten Prozentsatz i.d.R. von 4 bis 5 % der Jahresbruttomiete aus. Dies wären in ihrem Fall 5 % von 140.000 € = 7.000 € pro Jahr = 583 € pro Monat. Häufig wird auch ein pauschales Honorar von ca. 30 bis 40 € pro Monat und Einheit vereinbart. Dies wäre bei Ihnen bei 35 € pro Monat und Einheit insgesamt 490 €. Die gesetzliche Verwaltungskostenpauschale, die allerdings nur für geförderte Wohnungen verbindlich ist, liegt mit 284,50 € pro Jahr und Einheit sogar noch darunter. Dies wären in ihrem Fall 284,50 € x 14 Einheiten = 3.983 € pro Jahr = 331 € pro Monat. Auf Basis dieser Zahlen sollten Sie versuchen, sich mit ihrem Bruder zu einigen. Wenn dies nicht möglich ist, sollten Sie sich wenigstens darauf verständigen, die Verwaltung an eine professionelle Hausverwaltung zu übertragen, bevor – wie leider so oft – an solchen Streitereien eine ganze Familie zerbricht.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. 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 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@haus-und-grund-muenchen.de

