

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Hausbetreuung selbst erledigen: Arbeitsumfang und Kostenansatz als Vermietung auseinanderhalten

Eigene Arbeit und ein beliebiger Stundenbetrag sind noch keine geprüfte Betriebskostenposition. Grenze Hausbetreuung ab und lasse den Kostenansatz nachvollziehen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du reinigst die gemeinsamen Bereiche des Miethauses selbst und kümmerst dich um wiederkehrende Betreuungsaufgaben. Für die Jahresabrechnung möchtest du einen Betrag ansetzen. Statt eine beliebige Summe aus einem externen Angebot oder deinem persönlichen Zeitgefühl zu übernehmen, solltest du zuerst Arbeitsumfang und rechtliche Kostenbasis auseinanderhalten.

Die tatsächlich erbrachten Aufgaben beschreiben

Erfasse, welche gemeinsamen Räume, Flächen und Anlagen betreut wurden und welche Tätigkeit jeweils stattfand. Eine Übersicht mit Datum und Anlass hilft bei der späteren Zuordnung. Sie sollte tatsächliche Arbeit beschreiben, keine vorsorglich aufgerundete Anwesenheit.

§ 23 Absatz 1 MRG beschreibt die Hausbetreuung unter anderem über Reinhaltung und Wartung gemeinsam benützbarer Bereiche, bestimmte Gehsteigpflichten samt Schneeräumung sowie Beaufsichtigung von Haus und Liegenschaft. [\[BETREUUNG\]](#) Daraus wird hier nicht abgeleitet, dass jede Reparatur, jeder Umbau oder jedes private Verwaltungsgespräch Hausbetreuung sei.

Die passende Kostenregel vor der eigenen Rechnung klären

§ 21 verweist für angemessene Hausbetreuungsaufwendungen auf § 23. [\[BETRIEBSKOSTEN\]](#) Der anwendbare Mietrechtsrahmen und mögliche besondere Altverhältnisse müssen jedoch vor der Übernahme einer Kostenregel geklärt sein. [\[RAHMEN\]](#) Dieser Beitrag ordnet keine bestehenden Hausbesorgerverhältnisse oder deren Übergangsrecht ein.

§ 23 Absatz 2 unterscheidet Dienstnehmer, beauftragten Werkunternehmer und Selbstleistung der Vermietungsseite. Für die Selbstleistung verweist litera c auf den Betrag nach litera a. **[BETREUUNG]** Es gibt damit einen besonderen gesetzlichen Ansatz; er wird nicht durch den frei gewünschten Stundenlohn der Eigentümerseite ersetzt. Wie er konkret zu ermitteln ist, muss sachkundig geprüft werden.

Leistungsnachweis und angemessenen Betrag zusammen vorbereiten

Unsere redaktionelle Empfehlung: Stelle Tätigkeitsumfang, verwendete Materialien und vorhandene Kostenbelege getrennt bereit. Kennzeichne, wenn ein externer Betrieb nur einen Teil übernimmt. So lässt sich prüfen, welche Arbeit von wem erbracht wurde und ob derselbe Umfang versehentlich zweimal in der Rechnung auftaucht.

Eine selbst geführte Stundenübersicht kann eine Arbeitsgrundlage sein. Sie bestätigt aber weder jeden Aufwand als ansetzbar noch den verwendeten Satz als angemessen. Frage die zuständige fachliche Begleitung nach der konkreten Bewertungsgrundlage und halte deren Grenzen fest. Der Artikel nennt keine allgemeine Preis- oder Lohntabelle.

Fiktiver Fall: Eigene Reinigung und fremder Winterdienst

Farid reinigt regelmäßig das gemeinsame Stiegenhaus. Für den Winterdienst besteht zusätzlich ein Auftrag an einen Betrieb. In seiner ersten Übersicht hat er sämtliche Hausbesuche mit einer pauschalen Betreuungsdauer angesetzt, auch wenn er nur eine private Erledigung im Haus hatte.

Er trennt nun tatsächliche Reinigung, andere Besuche und den Leistungsumfang des Winterdienstes. Materialien bleiben mit ihren Belegen zuordenbar. Auf dieser Grundlage wird geprüft, welcher Kostenansatz für die erbrachte Selbstleistung passt. Dass Farid Eigentümer ist und Zeit investiert hat, ersetzt die konkrete Leistungsabgrenzung nicht.

Vor der Abrechnung einen nachvollziehbaren Stand herstellen

Stelle die geprüften Positionen so dar, dass sie zu den tatsächlich erbrachten Aufgaben passen. Offene Fragen bleiben offen; ein ungeklärter Satz wird nicht durch mehrere Nachkommastellen verlässlicher. Die Kostenverteilung und Jahresabrechnung sind anschließend nach dem jeweils maßgeblichen Rahmen zu prüfen.

Dein Ergebnis ist eine nachvollziehbare Verbindung von Leistung, gesetzlicher Kostenbasis und fachlich geprüftem Ansatz. Die Eigenleistung muss dafür nicht unsichtbar bleiben. Sie sollte aber auch nicht als beliebige Sammelvergütung erscheinen, in der Hausbetreuung, Reparatur und private Eigentümeraufgaben ununterscheidbar zusammenlaufen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Betreute Bereiche

Welche gemeinsamen Räume, Flächen und Anlagen hast du selbst betreut?

02 / Tätigkeiten mit Datum

Datum, Anlass und Tätigkeit je Einsatz; private Erledigungen im Haus getrennt halten.

03 / Material und Belege

Welche Materialien hast du verwendet? Beleg, Datum und Betrag je Position.

04 / Beauftragte Betriebe

Welcher Betrieb übernimmt welchen Teil, etwa Winterdienst? Auftrag und Leistungsumfang eintragen.

05 / Abgrenzung zu Reparaturen

Welche Arbeiten waren Reparatur, Umbau oder Verwaltung statt Hausbetreuung? Gesondert auflisten.

06 / Fachliche Bewertung

Wer prüft Anwendungsrahmen und konkreten Kostenansatz der Selbstleistung? Kontakt und Termin.

07 / Offene Fragen

Welche Punkte zur Bewertung oder Verteilung sind noch ungeklärt?

08 / Nächster Schritt

Bis wann bereitest du die geprüften Positionen für die Jahresabrechnung auf?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BETREUUNG] MRG § 23 – Aufwendungen für die Hausbetreuung

. Abruf am 17.10.2026.

[BETRIEBSKOSTEN] MRG § 21 – Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben

. Abruf am 17.10.2026.

[RAHMEN] MRG § 1 – Geltungsbereich

. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P03-0016-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.