

TE Vwgh Erkenntnis 2010/11/10 2009/12/0133

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.11.2010

Index

001 Verwaltungsrecht allgemein;
20/05 Wohnrecht Mietrecht;
40/01 Verwaltungsverfahren;
58/03 Sicherung der Energieversorgung;
63/02 Gehaltsgesetz;

Norm

AVG §9;
GehG 1956 §24b Abs2;
GehG 1956 §24b;
HeizKG 1992 §3 Abs1;
HeizKG 1992 §5 Abs2;
MRG §17;
MRG §20;
MRG §21;
VwRallg;
1. AVG § 9 heute
2. AVG § 9 gültig ab 01.02.1991

1. MRG § 17 heute
2. MRG § 17 gültig ab 01.07.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 36/2000
3. MRG § 17 gültig von 01.01.2000 bis 30.06.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 147/1999
4. MRG § 17 gültig von 01.03.1997 bis 31.12.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/1997
5. MRG § 17 gültig von 01.01.1985 bis 28.02.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 482/1984

1. MRG § 20 heute
2. MRG § 20 gültig ab 01.01.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 25/2009
3. MRG § 20 gültig von 01.10.2006 bis 31.12.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
4. MRG § 20 gültig von 01.01.2005 bis 30.09.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2004
5. MRG § 20 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 161/2001
6. MRG § 20 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 98/2001
7. MRG § 20 gültig von 01.07.2000 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 36/2000
8. MRG § 20 gültig von 01.01.2000 bis 30.06.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 147/1999

9. MRG § 20 gültig von 01.01.1998 bis 31.12.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 140/1997
10. MRG § 20 gültig von 01.03.1997 bis 31.12.1997 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/1997
11. MRG § 20 gültig von 01.03.1994 bis 28.02.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 800/1993
12. MRG § 20 gültig von 01.03.1991 bis 28.02.1994 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 68/1991
1. MRG § 21 heute
2. MRG § 21 gültig ab 01.07.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 36/2000
3. MRG § 21 gültig von 01.01.2000 bis 30.06.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 147/1999
4. MRG § 21 gültig von 01.03.1997 bis 31.12.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/1997
5. MRG § 21 gültig von 01.01.1986 bis 28.02.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 559/1985

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Höß und die Hofräte Dr. Zens, Dr. Thoma, Dr. Pfiel und Mag. Nussbaumer-Hinterauer als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Khorramdel, über die Beschwerde des A N in L, vertreten durch Mag. Sonja Fragner, Rechtsanwältin in 3500 Krems, Roseggerstraße 10/1, gegen den Bescheid der Bundesministerin für Justiz vom 5. Juni 2009, Zl. BMJ-A168.178/0007-III 1/2008, betreffend Betriebs- und Heizkosten nach § 24b GehG (für das Jahr 2003), zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Höß und die Hofräte Dr. Zens, Dr. Thoma, Dr. Pfiel und Mag. Nussbaumer-Hinterauer als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Khorramdel, über die Beschwerde des A N in L, vertreten durch Mag. Sonja Fragner, Rechtsanwältin in 3500 Krems, Roseggerstraße 10/1, gegen den Bescheid der Bundesministerin für Justiz vom 5. Juni 2009, Zl. BMJ-A168.178/0007-III 1 aus 2008,, betreffend Betriebs- und Heizkosten nach Paragraph 24 b, GehG (für das Jahr 2003), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Der Bund hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.326,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Beschwerdeführer steht als Richter des Bezirksgerichtes Z in einem öffentlich-rechtlichen Dienstverhältnis zum Bund. Mit Bescheid vom 3. Juni 1998 hatte ihm der Präsident des Oberlandesgerichtes Wien die im Bezirksgericht Z gelegene Wohnung Nr. 4 als Naturalwohnung zugewiesen. Den vorgelegten Verwaltungsakten zufolge stellte er diese Wohnung Ende Juni 2007 zurück.

Der zwischen der Bundesimmobiliengesellschaft mbH (in der Folge auch "BIG") einerseits und dem Bund als Mieter andererseits abgeschlossene Mietvertrag vom 6. Dezember 2000 und 2. Jänner 2001, auf Grund dessen der Bund unter anderem das gegenständliche Amts- und Wohngebäude in Z mietet, lautet auszugsweise (Schreibung - auch im Folgenden - im Original):

"Mietvertrag

abgeschlossen zwischen der Republik Österreich (in der Folge 'Bund'), vertreten durch den Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen einerseits und

der Bundesimmobiliengesellschaft mbH (in der Folge: 'Gesellschaft') andererseits.

§ 1. Vertragsgegenstand Paragraph eins, Vertragsgegenstand

1. (1) Absatz eins, Der Bund mietet und die Gesellschaft vermietet die in der Anlage zu diesem Vertrag bezeichneten Bestandobjekte. Die Adressen und die vermieteten Flächen dieser Bestandobjekte ergeben sich im einzelnen aus der Anlage. Die Mietverhältnisse beginnen mit 1. Jänner 2001 und sind auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
2. (2) Absatz 2, Dieser Vertrag begründet hinsichtlich der einzeln in der Anlage bezeichneten Bestandobjekte je Ressort eigene, rechtlich voneinander getrennte Mietverhältnisse. Zur Inanspruchnahme der sich daraus ergebenden Verpflichtungen sowie zur Abänderung oder Kündigung einzelner Mietverhältnisse ist das haushaltsleitende Organ zuständig, dessen raumnutzende Organisation das jeweilige Bestandobjekt nutzt.
3. (3) Absatz 3, Die Mietverhältnisse werden als Hautmietverhältnisse begründet und unterliegen hinsichtlich der

Hauptmietzinsbildung nicht, ansonsten jedoch ohne Einschränkung seines Geltungsbereiches dem Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981 in der jeweils geltenden Fassung, soweit dieser Vertrag keine anderslautenden Regelungen enthält. Die Mietverhältnisse werden als Hauptmietverhältnisse begründet und unterliegen hinsichtlich der Hauptmietzinsbildung nicht, ansonsten jedoch ohne Einschränkung seines Geltungsbereiches dem Mietrechtsgesetz, Bundesgesetzblatt Nr. 520 aus 1981, in der jeweils geltenden Fassung, soweit dieser Vertrag keine anderslautenden Regelungen enthält.

4. (4) Absatz 4, Wird ein Bestandobjekt durch Zufall zur Gänze oder zum Teil unbrauchbar, so ist die Gesellschaft nach Maßgabe des § 7 MRG zur Wiederherstellung verpflichtet. Wird ein Bestandobjekt durch Zufall zur Gänze oder zum Teil unbrauchbar, so ist die Gesellschaft nach Maßgabe des Paragraph 7, MRG zur Wiederherstellung verpflichtet.

§ 2. Hauptmietzins Paragraph 2, Hauptmietzins

1. (1) Absatz eins, Die Vertragsparteien vereinbaren für die einzelnen Bestandobjekte je Ressort den aus der Anlage zu diesem Vertrag ersichtlichen Hauptmietzins pro Monat zuzüglich der für die anteilige Nutzfläche berechneten Betriebskosten und (gegebenenfalls) der gesetzlichen Umsatzsteuer. Dem Hauptmietzins liegt eine Grobbewertung der Technischen Universität Wien unter Berücksichtigung von Nutzfläche, örtlicher Lage und Zustand (gut - mittel - schlecht) der Bestandobjekte zugrunde. Die allgemeinen Teile des Hauses im Sinne des § 3 MRG sind jedenfalls in die Nutzflächenberechnung nicht einzubeziehen, auch wenn sie sich innerhalb des vom Bund gemieteten Teiles des Hauses befinden oder der Bund alleiniger Mieter des Hauses ist. Beruhen die Nutzflächenfestlegungen jedoch auf tatsächlich unrichtigen Gegebenheiten, so ist nach § 3 vorzugehen. Die Vertragsparteien vereinbaren für die einzelnen Bestandobjekte je Ressort den aus der Anlage zu diesem Vertrag ersichtlichen Hauptmietzins pro Monat zuzüglich der für die anteilige Nutzfläche berechneten Betriebskosten und (gegebenenfalls) der gesetzlichen Umsatzsteuer. Dem Hauptmietzins liegt eine Grobbewertung der Technischen Universität Wien unter Berücksichtigung von Nutzfläche, örtlicher Lage und Zustand (gut - mittel - schlecht) der Bestandobjekte zugrunde. Die allgemeinen Teile des Hauses im Sinne des Paragraph 3, MRG sind jedenfalls in die Nutzflächenberechnung nicht einzubeziehen, auch wenn sie sich innerhalb des vom Bund gemieteten Teiles des Hauses befinden oder der Bund alleiniger Mieter des Hauses ist. Beruhen die Nutzflächenfestlegungen jedoch auf tatsächlich unrichtigen Gegebenheiten, so ist nach Paragraph 3, vorzugehen.
2. (2) Absatz 2, Als Hauptmietzins für Dienst- und Naturalwohnungen werden jene Grundvergütungen gemäß § 24a des Gehaltsgesetzes 1956, BGBl. Nr. 54/1956 vereinbart, die dem jeweiligen Benützer vorgeschrieben werden. Als Hauptmietzins für Dienst- und Naturalwohnungen werden jene Grundvergütungen gemäß Paragraph 24 a, des Gehaltsgesetzes 1956, Bundesgesetzblatt Nr. 54 aus 1956, vereinbart, die dem jeweiligen Benützer vorgeschrieben werden.
3. (3) Absatz 3, Die Mietenverrechnung ist nach Objekten einerseits und nach raumnutzenden Organisationen (Schulen, Gerichte, Finanzämter, Universitäten etc.) andererseits zu gliedern.
4. (4) Absatz 4, Das Mietentgelt - ausgenommen für Dienst- und Naturalwohnungen - ist vierteljährlich am 15.3., 15.6., 15.9. und 10.12. für das erste, zweite, dritte bzw. vierte Kalenderquartal jeden Jahres zur Zahlung fällig. Das Mietentgelt für Dienst- und Naturalwohnungen ist monatlich jeweils zum 1. des Monats fällig.

§ 3. Hauptmietzinsanpassung Paragraph 3, Hauptmietzinsanpassung

1. (1) Absatz eins, Für die Miet- bzw. Haushaltsjahre 2001 und 2002 gilt die aus der Anlage ersichtliche Summe der Hauptmietzinse je haushaltsleitendem Organ des Bundes als unabänderliches Pauschale. Im Übrigen liegt der Berechnung des Hauptmietzinses die in der Anlage ausgewiesene Nutzfläche zugrunde. Diese Nutzflächenermittlung erfolgte gemäß ÖNORM B 1800, Ausgabe 1.10.1992.
2. (2) Absatz 2, Ab dem 1. Jänner 2003 sind sowohl die Gesellschaft als auch das jeweilige haushaltsleitende Organ des Bundes berechtigt, eine Anpassung des Hauptmietzinses der Anlage an die tatsächlichen Gegebenheiten zu verlangen, ...

§ 4. Wertsicherung Paragraph 4, Wertsicherung

Für die Hauptmietzinse laut Anlage gilt ab 1. Jänner 2002 eine Wertsicherung ...

§ 5. Betriebskosten Paragraph 5, Betriebskosten

1. (1) Absatz eins, Die Gesellschaft ist berechtigt, eine Betriebskostenpauschale gegen jährliche Abrechnung zum

30.6. eines jeden Jahres einzuheben. Verwaltungskosten dürfen bis zu der sich aus dem MRG ergebenden Höhe in Rechnung gestellt werden, wobei die diesbezügliche Nutzflächenberechnung wie beim Hauptmietzins nach ÖNORM B 1800 erfolgt.

2. (2) Absatz 2, Sonstige Nebenkosten, die keine Betriebskosten im Sinne des MRG sind (z.B. Heizungskosten), können gesondert vereinbart werden.

§ 6. Allgemeine Teile des Hauses Paragraph 6, Allgemeine Teile des Hauses

Die Gesellschaft ist - vorbehaltlich der Regelungen des § 7 dieses Vertrages - bis auf Widerruf durch den Mieter verpflichtet, auch jene allgemeinen Räume des Hauses sowie Flächen und Anlagen der Liegenschaft in sinngemäßer Anwendung der §§ 21 bis 24 MRG zu betreuen, die sich innerhalb des vom Bund gemieteten Bestandobjektes befinden. Dazu gehören insbesondere die Verkehrsflächen, Grünanlagen, Aufzüge, Zentralheizungsanlagen, zentrale Lüftungsanlagen, Brandmeldeanlagen sowie die Durchführung der Betriebswartung für alle allgemeinen haustechnischen Einrichtungen. Die Gesellschaft ist berechtigt, die dafür getätigten Aufwendungen gleichzeitig mit den übrigen Betriebskosten zu verrechnen. Diese Verpflichtungen gelten insbesondere auch in jenen Fällen, in denen der Bund alleiniger Mieter einer Liegenschaft ist, nicht jedoch für jene Leistungen, die zu Vertragsbeginn bereits vom Mieter selbst erbracht wurden. Die Gesellschaft ist - vorbehaltlich der Regelungen des Paragraph 7, dieses Vertrages - bis auf Widerruf durch den Mieter verpflichtet, auch jene allgemeinen Räume des Hauses sowie Flächen und Anlagen der Liegenschaft in sinngemäßer Anwendung der Paragraphen 21, bis 24 MRG zu betreuen, die sich innerhalb des vom Bund gemieteten Bestandobjektes befinden. Dazu gehören insbesondere die Verkehrsflächen, Grünanlagen, Aufzüge, Zentralheizungsanlagen, zentrale Lüftungsanlagen, Brandmeldeanlagen sowie die Durchführung der Betriebswartung für alle allgemeinen haustechnischen Einrichtungen. Die Gesellschaft ist berechtigt, die dafür getätigten Aufwendungen gleichzeitig mit den übrigen Betriebskosten zu verrechnen. Diese Verpflichtungen gelten insbesondere auch in jenen Fällen, in denen der Bund alleiniger Mieter einer Liegenschaft ist, nicht jedoch für jene Leistungen, die zu Vertragsbeginn bereits vom Mieter selbst erbracht wurden.

§ 7. Vorgangsweise hinsichtlich bestimmter mieterseitiger Betreuungsmaßnahmen Paragraph 7, Vorgangsweise hinsichtlich bestimmter mieterseitiger Betreuungsmaßnahmen

...

§ 10. Untermiete und Weitergabe Paragraph 10, Untermiete und Weitergabe

Der Bund ist berechtigt, Teile des Mietgegenstandes ohne Zustimmung der Gesellschaft an Dritte weiterzugeben oder zu vermieten, wenn kein Versagungsgrund im Sinne des § 11 Abs. 1 Z 1 bis 4 MRG vorliegt. Die gänzliche Weitergabe von Wohnungen als Dienst- oder Naturalwohnungen ist gestattet. Der Bund ist berechtigt, Teile des Mietgegenstandes ohne Zustimmung der Gesellschaft an Dritte weiterzugeben oder zu vermieten, wenn kein Versagungsgrund im Sinne des Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer eins bis 4 MRG vorliegt. Die gänzliche Weitergabe von Wohnungen als Dienst- oder Naturalwohnungen ist gestattet.

§ 11. Datenübermittlung Paragraph 11, Datenübermittlung

...

§ 14. Schlussbestimmungen Paragraph 14, Schlussbestimmungen

...

1. (3) Absatz 3, Allfällige künftige Änderungen dieses Vertrages fallen auf Seite des Bundes in die Zuständigkeit der haushaltsleitenden Organe des Bundes und bedürfen, ebenso wie künftige Nebenabreden zwingend der Schriftform. Das Hauptmietzinspauschale für die Mietjahre 2001 und 2002 (§ 3 Abs. 1) ist - abgesehen von der Wertsicherung - unveränderbar. Allfällige künftige Änderungen dieses Vertrages fallen auf Seite des Bundes in die Zuständigkeit der haushaltsleitenden Organe des Bundes und bedürfen, ebenso wie künftige Nebenabreden zwingend der Schriftform. Das Hauptmietzinspauschale für die Mietjahre 2001 und 2002 (Paragraph 3, Absatz eins,) ist - abgesehen von der Wertsicherung - unveränderbar.
2. (4) Absatz 4, Dieser Vertrag wird beidseits aufschiebend bedingt abgeschlossen und erlangt seine Rechtswirksamkeit mit Inkrafttreten der gesetzlichen Ermächtigung zum gegenständlichen Vertragsabschluss (Bundesimmobiliengesetz, derzeit in parlamentarischer Behandlung der XXI. GP/298 d.B.). Dieser Vertrag wird beidseits aufschiebend bedingt abgeschlossen und erlangt seine Rechtswirksamkeit mit Inkrafttreten der

gesetzlichen Ermächtigung zum gegenständlichen Vertragsabschluss (Bundesimmobiliengesetz, derzeit in parlamentarischer Behandlung der römisch 21 . GP/298 d.B.).

..."

Zur Darstellung des Verwaltungsgeschehens betreffend die Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2003 wird zunächst in sinngemäßer Anwendung des § 43 Abs. 2 zweiter Satz VwGG auf das in dieser Sache ergangene hg. Erkenntnis vom 17. Dezember 2007, Zl. 2006/12/0214, verwiesen. Zur Darstellung des Verwaltungsgeschehens betreffend die Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2003 wird zunächst in sinngemäßer Anwendung des Paragraph 43, Absatz 2, zweiter Satz VwGG auf das in dieser Sache ergangene hg. Erkenntnis vom 17. Dezember 2007, Zl. 2006/12/0214, verwiesen.

Mit Bescheid vom 29. Mai 2008 gab die belangte Behörde der Berufung gegen den Bescheid des Präsidenten des Oberlandesgerichtes Wien (der Dienstbehörde erster Instanz) vom 7. November 2005 über die Betriebs- und Heizkostenabrechnung für die gegenständliche Naturalwohnung für das Jahr 2003 Folge und hob diesen Bescheid mit nachfolgender tragender Begründung auf:

"Die Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2003 wurde im Dezember 2004 vorgelegt und war damit nach § 21 Abs. 3 MRG rechtzeitig." "Die Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2003 wurde im Dezember 2004 vorgelegt und war damit nach Paragraph 21, Absatz 3, MRG rechtzeitig.

Gem. § 24b Abs. 1 GehG hat der Beamte die auf die Wohnung entfallenen Anteile an Betriebskosten und öffentlichen Abgaben sowie an Nebenkosten in voller Höhe zu tragen; dh. alle Kosten, die der Bund als Mieter der Naturalwohnung der BIG zu bezahlen hat bzw. hätte. Gem. Paragraph 24 b, Absatz eins, GehG hat der Beamte die auf die Wohnung entfallenen Anteile an Betriebskosten und öffentlichen Abgaben sowie an Nebenkosten in voller Höhe zu tragen; dh. alle Kosten, die der Bund als Mieter der Naturalwohnung der BIG zu bezahlen hat bzw. hätte.

Der Berufungswerber bringt unter anderem vor, dass die Kosten für den Winterdienst mit 891,25 EUR festgelegt worden seien, was einem Anteil von 18,471 % der gesamten Winterdienstkosten des Bundesamtsgebäudes beträfe. Die Tätigkeit des Winterdienstes beträfe nahezu ausschließlich Parkplatz, Zufahrts- und Eingangsflächen für das Amtsgebäude, es könne daher niemals auf das separate Wohngebäude ein Anteil von nahezu einem Fünftel der Gesamtkosten entfallen. Im Übrigen hätten sich diese Kosten im Vergleich zum Jahr 2001 mehr als verdoppelt, was nicht korrekt sein könne.

Aus der Betriebskostenabrechnung ergibt sich für Wohnungen, AMS, Bezirksgericht, Polizei und öffentliche Flächen ein Gesamtausmaß von 4.115,94 m². Auf alle Wohnungen entfallen dabei 11,05 % der Gesamtfläche. Dem angefochtenen Bescheid ist nicht zu entnehmen, wie sich die Kosten des Winterdienstes für die Wohnung Nr. 4 errechnen. Bei Gesamtkosten für den Winterdienst von 4.827,78 EUR entsprechen die verrechneten 891,25 EUR einem Anteil von 18,5 % gegenüber einem Flächenanteil von 11,05. Damit kann die Betriebskostenabrechnung in diesem Punkt nicht nachvollzogen werden. Der Berufungswerber setzt sich weiters ausführlich mit den Bestimmungen des Heizkostengesetzes und des Gehaltsgesetzes auseinander um zum Ergebnis zu kommen, dass die ihm vorgeschriebenen Heizkosten präkludiert wären. § 24 c Abs. 2 GehG sieht zwar eine Abrechnung der im Laufe des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben sowie Heiz- und Warmwasserkosten bis 30. 6 des folgenden Kalenderjahres vor, ohne jedoch die Geltendmachung nach diesem Zeitpunkt auszuschließen. Dass § 24c Abs. 2 GehG im Wege der Auslegung eine Bedeutung im Sinne einer Präklusionsbestimmung beigemessen werden könnte, vermag der Berufungswerber nicht zu argumentieren. Ein solches Ergebnis erscheint auch nicht unsachlich, soll doch der Bund nach Möglichkeit die ihm erwachsenden Kosten ersetzt erhalten, also aus der Vergabe von Naturalwohnungen keine finanziellen Nachteile erleiden. Sehen nun etwa § 21 Abs. 3 MRG und § 21 Abs. 6 HeizKG Präklusivfristen vor, so wäre es denkbar, dass der Bund als Mieter Nachforderungen des Vermieters ausgesetzt bliebe, jedoch seinerseits gegenüber dem Beamten Fehlbeträge nicht mehr gelten machen könnte und dadurch einen finanziellen Nachteil erleiden würde, was ihm nicht zugesonnen werden kann (VwGH-Erkenntnis vom 17.12.2007, Zl. 2006/12/2014). Aus der Betriebskostenabrechnung ergibt sich für Wohnungen, AMS, Bezirksgericht, Polizei und öffentliche Flächen ein Gesamtausmaß von 4.115,94 m². Auf alle Wohnungen entfallen dabei 11,05 % der Gesamtfläche. Dem angefochtenen Bescheid ist nicht zu entnehmen, wie sich die Kosten des Winterdienstes für die Wohnung Nr. 4 errechnen. Bei Gesamtkosten für den Winterdienst von 4.827,78 EUR entsprechen die verrechneten 891,25 EUR einem Anteil von 18,5 % gegenüber einem Flächenanteil von 11,05. Damit kann die

Betriebskostenabrechnung in diesem Punkt nicht nachvollzogen werden. Der Berufungswerber setzt sich weiters ausführlich mit den Bestimmungen des Heizkostengesetzes und des Gehaltsgesetzes auseinander um zum Ergebnis zu kommen, dass die ihm vorgeschriebenen Heizkosten präkludiert wären. Paragraph 24, c Absatz 2, GehG sieht zwar eine Abrechnung der im Laufe des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben sowie Heiz- und Warmwasserkosten bis 30. 6 des folgenden Kalenderjahres vor, ohne jedoch die Geltendmachung nach diesem Zeitpunkt auszuschließen. Dass Paragraph 24 c, Absatz 2, GehG im Wege der Auslegung eine Bedeutung im Sinne einer Präklusionsbestimmung beigemessen werden könnte, vermag der Berufungswerber nicht zu argumentieren. Ein solches Ergebnis erscheint auch nicht unsachlich, soll doch der Bund nach Möglichkeit die ihm erwachsenden Kosten ersetzt erhalten, also aus der Vergabe von Naturalwohnungen keinen finanziellen Nachteil erleiden. Sehen nun etwa Paragraph 21, Absatz 3, MRG und Paragraph 21, Absatz 6, HeizKG Präklusivfristen vor, so wäre es denkbar, dass der Bund als Mieter Nachforderungen des Vermieters ausgesetzt bliebe, jedoch seinerseits gegenüber dem Beamten Fehlbeträge nicht mehr geltend machen könnte und dadurch einen finanziellen Nachteil erleiden würde, was ihm nicht zugesonnen werden kann (VwGH-Erkenntnis vom 17.12.2007, Zl. 2006/12/2014).

Zur Heizkostenabrechnung ist auf die Ausführungen des Verwaltungsgerichtshofes in seinem Erkenntnis vom 17.12.2007, Zl. 2006/12/2014, zu verweisen. Im angefochtenen Bescheid werden den Heizkosten 65 % Verbrauchsanteil und 35 % Anteil nach Nutzfläche zu Grunde gelegt. Der Heizkostenabrechnung ist die Ermittlung der Zählerstände der einzelnen Nutzer unter Angabe der jeweiligen Zählernummer und des jeweiligen Verbrauchs nach Wärmeeinheiten zu entnehmen, ohne dass darin 'öffentliche Flächen' gesondert ausgewiesen sind. Die anschließende Aufteilung der Energiekosten weist aber neben den Nutzern nunmehr auch 'öffentliche Flächen' im Gesamtausmaß von 1.595,55 m² mit einem Anteil von etwas mehr als einem Viertel am gesamten gemessenen Verbrauch aus, ohne dass nachvollziehbar wäre, welchem Objekt und damit welchem Zähler die in Rede stehenden 'öffentlichen Flächen' zur Gänze oder zum Teil zuzurechnen waren. Damit ist nicht nachvollziehbar, anhand welcher Verbrauchsmessungen der auf die öffentlichen Flächen entfallende Verbrauchsanteil ermittelt wurde. Dem angefochtenen Bescheid fehlen daher nachvollziehbar begründete Feststellungen über die gepflogene Verbrauchsermittlung insbesondere für die 'öffentlichen Flächen', ob eine Aufteilung verbrauchsabhängiger Heiz- und Warmwasserkosten im Sinn des § 24 b Abs. 4 GehG in Betracht kommt und - falls eine solche in Betracht kommt - welcher nachweisbare Verbrauch auf die in Rede stehenden 'öffentlichen Flächen' entfiel. Zur Heizkostenabrechnung ist auf die Ausführungen des Verwaltungsgerichtshofes in seinem Erkenntnis vom 17.12.2007, Zl. 2006/12/2014, zu verweisen. Im angefochtenen Bescheid werden den Heizkosten 65 % Verbrauchsanteil und 35 % Anteil nach Nutzfläche zu Grunde gelegt. Der Heizkostenabrechnung ist die Ermittlung der Zählerstände der einzelnen Nutzer unter Angabe der jeweiligen Zählernummer und des jeweiligen Verbrauchs nach Wärmeeinheiten zu entnehmen, ohne dass darin 'öffentliche Flächen' gesondert ausgewiesen sind. Die anschließende Aufteilung der Energiekosten weist aber neben den Nutzern nunmehr auch 'öffentliche Flächen' im Gesamtausmaß von 1.595,55 m² mit einem Anteil von etwas mehr als einem Viertel am gesamten gemessenen Verbrauch aus, ohne dass nachvollziehbar wäre, welchem Objekt und damit welchem Zähler die in Rede stehenden 'öffentlichen Flächen' zur Gänze oder zum Teil zuzurechnen waren. Damit ist nicht nachvollziehbar, anhand welcher Verbrauchsmessungen der auf die öffentlichen Flächen entfallende Verbrauchsanteil ermittelt wurde. Dem angefochtenen Bescheid fehlen daher nachvollziehbar begründete Feststellungen über die gepflogene Verbrauchsermittlung insbesondere für die 'öffentlichen Flächen', ob eine Aufteilung verbrauchsabhängiger Heiz- und Warmwasserkosten im Sinn des Paragraph 24, b Absatz 4, GehG in Betracht kommt und - falls eine solche in Betracht kommt - welcher nachweisbare Verbrauch auf die in Rede stehenden 'öffentlichen Flächen' entfiel.

Da sowohl die Betriebskostenabrechnung als auch die Heizkostenabrechnung nicht nachvollziehbar ist, wird der Berufung Folge gegeben und der angefochtene Bescheid aufgehoben."

Mit Bescheid vom 16. September 2008 sprach die Dienstbehörde erster Instanz gegenüber dem Beschwerdeführer wie folgt ab (Anonymisierung durch den Verwaltungsgerichtshof):

"Bescheid

Die auf die Naturalwohnung Nr. 4 entfallenden Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2003 werden wie folgt festgesetzt:

a) Betriebskosten

Grundsteuer

EUR

372,55

Kanalgebühr

EUR

642,24

Müllgebühr

EUR

112,89

Wassergebühr

EUR

256,44

Winterdienst

EUR

891,76

Rauchfangkehrer

EUR

34,01

Versicherung

EUR

204,88

Verwaltungshonorar

EUR

1.175,88

EUR

3.690,65

Betriebskostenanteil Wohnung Nr. 4

20 %

EUR

738,13

+ 10 % USt.

EUR

73,81

EUR

811,94

abzüglich Betriebskostenkonto

EUR

697,20

Nachzahlung

EUR

114,74

b) Heizkosten

Aufteilung der Heizkosten gemäß § 13 (3) HeizKG: Aufteilung der Heizkosten gemäß Paragraph 13, (3) HeizKG:
nach Verbrauchsanteilen:

65,00 %

nach Nutzfläche:

35,00 %

Gesamtkosten lt. Abrechnungen

der EVN excl. MWSt

EUR

28.625,--

Ermittlung der Grund- und Verbrauchskosten:

Grundkosten zur Aufteilung nach m2 Nutzfläche

35 % der Energiekosten

EUR

10.018,75

Verbrauchskosten zur Aufteilung nach Wärmeeinheiten

65 % der Energiekosten

EUR

18.606,35

Grundkosten : Nutzfläche = EUR 10.018,75 : 4.115,94 m2 =

EUR

2,434

Verbrauchskosten : Verbrauch lt. Zähler =

EUR 18.606,25 : 261,54 =

EUR

71,14112

Grundkostenanteil

89,75 m² x 2,434

EUR

218,45

Verbrauchskostenanteil

14,50 x 71,14112

EUR

1.031,55

EUR

1.250,--

+ 20 % MWSt

EUR

250,--

EUR

1.500,--

Begründung:

Zufolge der Berufungsentscheidung des Bundesministeriums für Justiz vom 29.5.2008 und unter Bedachtnahme auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 17.12.2007, Zl. 2006/12/0214-6, wurden die erforderlichen Erhebungen zu den in der Betriebskostenabrechnung 2003 unter der Position 'Winterdienst' verrechneten Kosten sowie hinsichtlich der bei der Erstellung der Heizkostenabrechnung 2003 zugrunde gelegte Verbrauchsermittlung bei den hiefür zuständigen Sachbearbeitern der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. durchgeführt und folgender Sachverhalt festgestellt:

Im § 2 des Mietvertrages zwischen der BIG und der Republik Österreich vom 6.12.2000/2.1.2001 wurde von den Vertragsparteien der für die einzelnen Bestandobjekte je Ressort aus der Anlage zu diesem Vertrag ersichtliche

Hauptmietzins pro Monat zuzüglich der für die anteilige Nutzfläche berechneten Betriebskosten und (gegebenenfalls) der gesetzlichen Umsatzsteuer vereinbart. Die allgemeinen Teile des Hauses im Sinne des § 3 MRG wurden jedenfalls in die Nutzflächenberechnung nicht einbezogen, auch wenn sie sich innerhalb des vom Bund gemieteten Teiles des Hauses befinden oder der Bund alleiniger Mieter des Hauses ist. Im gegenständlichen Fall wurde zwischen der BIG als Vermieterin und allen Mietern des Gebäudes ein abweichender Verteilungsschlüssel gemäß § 17 (1) MRG vereinbart, in dem die sogenannten Frequenzflächen (wie insbesondere Gangflächen) als nicht mietzinsbegründend in der Nutzfläche unberücksichtigt geblieben sind. Im Paragraph 2, des Mietvertrages zwischen der BIG und der Republik Österreich vom 6.12.2000/2.1.2001 wurde von den Vertragsparteien der für die einzelnen Bestandsobjekte je Ressort aus der Anlage zu diesem Vertrag ersichtliche Hauptmietzins pro Monat zuzüglich der für die anteilige Nutzfläche berechneten Betriebskosten und (gegebenenfalls) der gesetzlichen Umsatzsteuer vereinbart. Die allgemeinen Teile des Hauses im Sinne des Paragraph 3, MRG wurden jedenfalls in die Nutzflächenberechnung nicht einbezogen, auch wenn sie sich innerhalb des vom Bund gemieteten Teiles des Hauses befinden oder der Bund alleiniger Mieter des Hauses ist. Im gegenständlichen Fall wurde zwischen der BIG als Vermieterin und allen Mietern des Gebäudes ein abweichender Verteilungsschlüssel gemäß Paragraph 17, (1) MRG vereinbart, in dem die sogenannten Frequenzflächen (wie insbesondere Gangflächen) als nicht mietzinsbegründend in der Nutzfläche unberücksichtigt geblieben sind.

Der Betriebskostenabrechnung 2003 wurden demnach folgende

Nutzflächen zugrunde gelegt:

Amtsgebäude

2.013,00 m²

77,268 %

Wohngebäude

481,22 m²

18,471 %

Garagen

111,00 m²

4,261 %

2.605,22 m²

100,000 %

Die Kosten des Winterdienstes 2003 von EUR 4.827,78 wurden entsprechend vorstehender Prozentanteile auf die einzelnen Objekte aufgeteilt. Bei einem Anteil des Wohngebäudes von 18,471 % betragen die auf die Wohnungen aufzuteilenden Kosten EUR 891,25. Die auf die Naturalwohnung Nr. 4 entfallenden Kosten errechnen sich bei einem Anteil von 20 % demnach mit EUR 178,36, d.s. EUR 14,87 pro Monat.

Der von der Fa. M geleistete Winterdienst umfasst die Gehsteigflächen, die Zufahrt bzw. den Zugang zum Amts- und zum Wohngebäude sowie die auf der Liegenschaft zur Verfügung stehenden Parkplätze. Sämtliche Bereiche werden von den Wohnungsbenützern, deren Familienangehörigen und Besuchern in Anspruch genommen.

Zur Frage der Erhöhung der Kosten des Winterdienstes von EUR 1.530,26 im Jahr 2001 auf EUR 4.827,78 im Jahr 2003 ist anzumerken, dass nach Übernahme der Liegenschaft durch die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. ab 1.1.2001 im Frühjahr 2001 der Winterdienst noch von VB J. K. (einem Mitarbeiter des Bezirksgerichtes Z) durchgeführt wurde.

Erst ab der Wintersaison 2001/2002 wurde die Fa. M mit der Durchführung des Winterdienstes beauftragt. Dadurch ergibt sich die wesentliche Steigerung der Kosten des Winterdienstes ab dem Jahr 2002 (= EUR 3.672,44). Zur Frage der Erhöhung der Kosten des Winterdienstes von EUR 1.530,26 im Jahr 2001 auf EUR 4.827,78 im Jahr 2003 ist anzumerken, dass nach Übernahme der Liegenschaft Z durch die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. ab 1.1.2001 im Frühjahr 2001 der Winterdienst noch von VB J. K. (einem Mitarbeiter des Bezirksgerichtes Z) durchgeführt wurde. Erst ab der Wintersaison 2001 aus 2002, wurde die Fa. M mit der Durchführung des Winterdienstes beauftragt. Dadurch ergibt sich die wesentliche Steigerung der Kosten des Winterdienstes ab dem Jahr 2002 (= EUR 3.672,44).

Da für die Betriebskostenabrechnung ein abweichender Verteilungsschlüssel vereinbart wurde, ist die für die Heizkostenabrechnung relevante Fläche von 4.115,94 m² (die alle beheizten Bereiche der auf der Liegenschaft befindlichen Objekte einschließlich der öffentlichen Flächen beinhaltet) bei der Abrechnung der Betriebskosten und daher auch des Winterdienstes unbeachtlich.

Zur Heizkostenabrechnung 2003 wird ausgeführt, dass es sich bei den gesondert angeführten 'öffentlichen Flächen' im Ausmaß von 1.595,55 m² um die bereits im dritten Absatz dieses Bescheides genannten Frequenzflächen (= Gangflächen etc.) handelt.

Der Verbrauch dieser 'öffentlichen Flächen' wurde ausgehend vom Zählerstand des Gesamtzählers durch Abzug der Zählerstände aller übrigen mit Verbrauchszählern ausgestatteten Mietobjekte wie folgt ermittelt:

Gesamtverbrauch

261,54 MWh

- AMS

58,35 MWh

- BG

44,35 MWh

- Whg. 1

5,33 MWh

- Gendarmerie

46,26 MWh

- Whg. 4

14,50 MWh

- Whg. 5

8,04 MWh

- Whg. 2

7,81 MWh

- Whg. 3

16,31 MWh

Rest = öffentliche Flächen

60,59 MWh

Der auf die vom Arbeitsmarktservice genutzten - jedoch nicht an deren Verbrauchszähler angeschlossenen - Räume Nr. 14 und den Sozialraum entfallende Verbrauchsanteil wurde in der Heizkostenabrechnung gesondert errechnet und dem Anteil des Arbeitsmarktservice zugeordnet.

Die anteilig auf die öffentlichen Flächen entfallenden Heizkosten wurden gleichfalls gesondert ermittelt und auch ausgewiesen; diese Kosten wurden von der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. jedoch nicht an die Mieter/Nutzer weiterverrechnet. Es ist daher weder der Justizverwaltung noch den Naturalwohnungsbenutzern ein Schaden

erwachsen. Den Wohnungsbenutzern wurde ausschließlich der tatsächlich in den einzelnen Wohnungen angefallene Verbrauch angelastet.

Dass dem Präklusionseinwand keine Berechtigung zukommt, hat bereits die Berufungsinstanz in ihrem Aufhebungsbescheid vom

29.5.2008 ... dargelegt, sodass ein Verweis darauf genügen kann."

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung brachte der Beschwerdeführer vor, durch die Nichtberücksichtigung der sogenannten "Frequenzflächen" im Ausmaß von 1.595,55 m² bei der Betriebskostenabrechnung erfolge eine grobe Verzerrung der Aufteilung dieser Kosten zu seinem Nachteil. Diese Vorgangsweise sei unzulässig. Sie werde im Bescheid damit begründet, dass zwischen der BIG als Vermieterin und allen Mietern des Gebäudes ein derartiger abweichender Verteilungsschlüssel nach § 17 Abs. 1 MRG vereinbart worden sei. Er selbst habe keinerlei Möglichkeit gehabt, auf diese Vertragsbestimmungen Einfluss zu nehmen und sei dazu auch nicht gehört worden. Da er durch diese Vorgangsweise grob benachteiligt werde, stellten diese Vertragsbestandteile - sofern sie überhaupt existierten - einen Vertrag zu Lasten Dritter dar und seien nichtig. Bei der Abrechnung der Betriebskosten gegenüber dem Beschwerdeführer seien daher auch die "Frequenzflächen" bei der Aufteilung zu berücksichtigen. In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung brachte der Beschwerdeführer vor, durch die Nichtberücksichtigung der sogenannten "Frequenzflächen" im Ausmaß von 1.595,55 m² bei der Betriebskostenabrechnung erfolge eine grobe Verzerrung der Aufteilung dieser Kosten zu seinem Nachteil. Diese Vorgangsweise sei unzulässig. Sie werde im Bescheid damit begründet, dass zwischen der BIG als Vermieterin und allen Mietern des Gebäudes ein derartiger abweichender Verteilungsschlüssel nach Paragraph 17, Absatz eins, MRG vereinbart worden sei. Er selbst habe keinerlei Möglichkeit gehabt, auf diese Vertragsbestimmungen Einfluss zu nehmen und sei dazu auch nicht gehört worden. Da er durch diese Vorgangsweise grob benachteiligt werde, stellten diese Vertragsbestandteile - sofern sie überhaupt existierten - einen Vertrag zu Lasten Dritter dar und seien nichtig. Bei der Abrechnung der Betriebskosten gegenüber dem Beschwerdeführer seien daher auch die "Frequenzflächen" bei der Aufteilung zu berücksichtigen.

Es sei davon auszugehen, dass die Abrechnungen immer in dieser unzulässigen Form erfolgt seien. Daher seien sämtliche ihm bisher übermittelten Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2003 unrichtig gewesen und er sei berechtigt, diese Abrechnungen als "Nichtabrechnungen" zurückzuweisen. Es sei daher niemals eine Fälligkeit der Betriebskosten für das Jahr 2003 eingetreten. Unter Zugrundelegung der dreijährigen Verjährungsfrist seien die Betriebskosten für das Jahr 2003 längst verfristet. Auch das Oberlandesgericht Wien hätte diese Abrechnungen zurückweisen müssen. In dieser Rechtsbeziehung (zwischen BIG und Bund) wäre längst die einjährige Präklusivfrist des MRG zur Anwendung gekommen, der Betriebskostenanspruch der BIG wäre daher längst erloschen (und hätte daher nicht auf den Beschwerdeführer überwälzt werden dürfen).

Er vertrete nach wie vor die Auffassung, dass ihm die Kosten für den Winterdienst zu Unrecht verrechnet würden: Mit der Ausnahme der Wohnung Nr. 4 im Wohnhaus seien ihm durch das Naturalwohnverhältnis keinerlei Teile der Liegenschaft, wie etwa Rasen, Parkplätze oder Ähnliches, zur ausschließlichen Benutzung überlassen worden. Die gesamte Liegenschaft werde als Umgebung des Amtsgebäudes von der Allgemeinheit frequentiert, auch sämtliche Parkplätze stünden der Allgemeinheit zur Verfügung. Lediglich der schmale Zugang entlang dem Wohnhaus werde überwiegend von den Bewohnern des Wohnhauses und deren Besuchern benutzt. Aus diesen Gegebenheiten folge, dass diese Kosten des Winterdienstes sowie auch der Rasenpflege nicht schlicht anteilig zwischen dem Amtsgebäude und den Wohnungen aufgeteilt werden dürften, da der Winterdienst eben dem Amtsgebäude in wesentlich höherem Ausmaß zu Gute komme. Besonders krass wirke in diesem Zusammenhang im Übrigen die Nichtberücksichtigung der Frequenzflächen bei der Aufteilung der Betriebskosten. Die Abrechnung der BIG an das Oberlandesgericht Wien werde in ihrer Richtigkeit in allen Punkten bestritten.

Die Heizkostenabrechnung sei schon allein deshalb unrichtig, weil sie keine Jahresperiode, sondern lediglich den Zeitraum 1. Jänner 2003 bis 11. November 2003 umfasste. Dies führe dazu, dass keine Jahresabrechnung existiere und die Heizkosten somit niemals korrekt abgerechnet worden seien, was wiederum zur Folge habe, dass keine Fälligkeit eingetreten sei und die Heizkosten auch unter Zugrundelegung der dreijährigen Verjährungsfrist längst verfristet seien.

Die Heizkostenabrechnung sei weiters deshalb unrichtig, weil - wie im Bescheid ausdrücklich ausgeführt werde - nach

wie vor eine Ermittlung dieser Heizkosten nach Verbrauchsanteilen vorgenommen werde, obwohl auch im Bescheid zugestanden werde, dass nicht im gesamten Objekt, welches der Kostenaufteilung zu Grunde liege, Verbrauchsmesseinrichtungen bestünden. Die Frequenzflächen, die einen ganz wesentlichen Teil des Gesamtobjektes ausmachten, wiesen keine derartigen Einrichtungen auf. Im Übrigen entsprächen die Verbrauchsmesseinrichtungen nicht dem Stand der Technik, wie dies im § 5 Abs. 1 HeizKG vorgeschrieben sei. Daraus resultiere, dass die Berechnung der Heizkosten nach Verbrauchsanteilen unzulässig sei. Die Heizkostenabrechnung sei weiters deshalb unrichtig, weil - wie im Bescheid ausdrücklich ausgeführt werde - nach wie vor eine Ermittlung dieser Heizkosten nach Verbrauchsanteilen vorgenommen werde, obwohl auch im Bescheid zugestanden werde, dass nicht im gesamten Objekt, welches der Kostenaufteilung zu Grunde liege, Verbrauchsmesseinrichtungen bestünden. Die Frequenzflächen, die einen ganz wesentlichen Teil des Gesamtobjektes ausmachten, wiesen keine derartigen Einrichtungen auf. Im Übrigen entsprächen die Verbrauchsmesseinrichtungen nicht dem Stand der Technik, wie dies im Paragraph 5, Absatz eins, HeizKG vorgeschrieben sei. Daraus resultiere, dass die Berechnung der Heizkosten nach Verbrauchsanteilen unzulässig sei.

Weiters resultiere die Unrichtigkeit der Berechnung der Heizkosten schon allein daraus, dass vom Arbeitsmarktservice Räume genutzt würden, welche nicht an deren Verbrauchszähler angeschlossen seien. Im Bescheid werde zugestanden, dass in diesem Zusammenhang die Verbrauchsmessungen durch Berechnungen ersetzt würden, was jedoch eine unzulässige Vermischung von Systemen darstellte. Da somit die Heizkosten überhaupt nicht nach Verbrauchsanteilen, sondern lediglich nach den Nutzflächen berechnet und vorgeschrieben werden dürften, sei aus diesem Grund nie eine korrekte Heizkostenabrechnung erfolgt, was ebenfalls wiederum dazu führe, dass die Heizkosten nie fällig geworden und aus den oben bereits mehrfach angeführten Gründen präkludiert seien.

Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass das HeizKG ebenso wenig wie § 21 MRG unmittelbar anzuwenden seien, so wäre bei verfassungskonformer Interpretation eine mittelbare analoge Anwendung dieser Gesetzesbestimmung angezeigt. Da die Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2003 erstmals mit Schreiben vom 22. August 2005 vorgeschrieben worden seien, seien diese Kosten - aus näher dargelegten Gründen - unter Anwendung der einjährigen Präklusionsfrist präkludiert. Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass das HeizKG ebenso wenig wie Paragraph 21, MRG unmittelbar anzuwenden seien, so wäre bei verfassungskonformer Interpretation eine mittelbare analoge Anwendung dieser Gesetzesbestimmung angezeigt. Da die Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2003 erstmals mit Schreiben vom 22. August 2005 vorgeschrieben worden seien, seien diese Kosten - aus näher dargelegten Gründen - unter Anwendung der einjährigen Präklusionsfrist präkludiert.

Mit dem angefochtenen Ersatzbescheid gab die belangte Behörde dieser Berufung nicht Folge. Unter kurzer Darstellung des Verwaltungsgeschehens begründete sie ihren Bescheid wie folgt:

"Zu den Betriebskosten:

Gemäß § 2 Abs. 1 des Mietvertrages zwischen der Republik Österreich und der Bundesimmobiliengesellschaft mbH (BIG) vom 2.1.2001 sind die allgemeinen Teile des Hauses im Sinne des § 3 MRG in die Nutzflächenberechnung nicht einzubeziehen. In diesem Mietvertrag haben die Parteien einen abweichenden Verteilungsschlüssel gemäß § 17 Abs. 1 MRG vereinbart, in dem die Frequenzflächen (wie insbesondere Gangflächen) als nicht mietzinsbegründend in der Nutzfläche unberücksichtigt bleiben. Die sogenannte 'öffentliche Fläche' in der Liegenschaft Z im Ausmaß von 1.595,55 m² sind in der Betriebskostenabrechnung von 2.605,22 m² nicht enthalten, sondern nur die tatsächliche Nutzfläche. Dem Berufungswerber wurden daher keine öffentlichen Flächen anteilig verrechnet. Gemäß Paragraph 2, Absatz eins, des Mietvertrages zwischen der Republik Österreich und der Bundesimmobiliengesellschaft mbH (BIG) vom 2.1.2001 sind die allgemeinen Teile des Hauses im Sinne des Paragraph 3, MRG in die Nutzflächenberechnung nicht einzubeziehen. In diesem Mietvertrag haben die Parteien einen abweichenden Verteilungsschlüssel gemäß Paragraph 17, Absatz eins, MRG vereinbart, in dem die Frequenzflächen (wie insbesondere Gangflächen) als nicht mietzinsbegründend in der Nutzfläche unberücksichtigt bleiben. Die sogenannte 'öffentliche Fläche' in der Liegenschaft Z im Ausmaß von 1.595,55 m² sind in der Betriebskostenabrechnung von 2.605,22 m² nicht enthalten, sondern nur die tatsächliche Nutzfläche. Dem Berufungswerber wurden daher keine öffentlichen Flächen anteilig verrechnet.

Was den Einwand des Berufungswerbers betrifft, er hätte keine Möglichkeit gehabt, auf diese Vertragsbestimmung Einfluss zu nehmen, ist auszuführen, dass der Berufungswerber die gleichen Rechte und Pflichten als

Naturalwohnungsbenützer hat wie der Hauptmieter selbst. Durch den Antrag auf Zuweisung einer Naturalwohnung akzeptiert der Wohnungsbenützer die geltenden Vereinbarungen zwischen Hauptmieter und Vermieter.

Der Berufungswerber führt aus, dass die Kosten des Winterdienstes zu Unrecht verrechnet wurden, da er nur einen schmalen Zugang entlang des Wohnhauses benützen würde und Rasen, Wege und Parkplätze der Allgemeinheit zur Verfügung stünden. Der Winterdienst wurde nach Übernahme der Liegenschaft Z durch die BIG im Frühjahr 2001 noch von einem Mitarbeiter des Bezirksgerichtes Z durchgeführt. Ab der Wintersaison 2001/2002 wurde die Firma M mit der Durchführung des Winterdienstes beauftragt. Daraus resultiert die Steigerung der Kosten des Winterdienstes. Der Winterdienst umfasst die Gehsteigflächen, die Zufahrt bzw. den Zugang zum Amts- und zum Wohngebäude sowie die Parkplätze. Sämtliche Flächen können von der Allgemeinheit und damit auch von den Wohnungsbenützern in Anspruch genommen werden. Die Aufteilung der Kosten erfolgte daher zu Recht nach Prozentanteilen an den Nutzflächen. Der Berufungswerber führt aus, dass die Kosten des Winterdienstes zu Unrecht verrechnet wurden, da er nur einen schmalen Zugang entlang des Wohnhauses benützen würde und Rasen, Wege und Parkplätze der Allgemeinheit zur Verfügung stünden. Der Winterdienst wurde nach Übernahme der Liegenschaft Z durch die BIG im Frühjahr 2001 noch von einem Mitarbeiter des Bezirksgerichtes Z durchgeführt. Ab der Wintersaison 2001 aus 2002, wurde die Firma M mit der Durchführung des Winterdienstes beauftragt. Daraus resultiert die Steigerung der Kosten des Winterdienstes. Der Winterdienst umfasst die Gehsteigflächen, die Zufahrt bzw. den Zugang zum Amts- und zum Wohngebäude sowie die Parkplätze. Sämtliche Flächen können von der Allgemeinheit und damit auch von den Wohnungsbenützern in Anspruch genommen werden. Die Aufteilung der Kosten erfolgte daher zu Recht nach Prozentanteilen an den Nutzflächen.

Zu den Heizkosten:

Der Berufungswerber führt aus, dass keine Heizkostenabrechnung für das gesamte Jahr 2003 existiere und die Ermittlung der Heizkosten nach Verbrauchsanteilen mangels Messeinrichtungen für das gesamte Objekt unzulässig sei. Die öffentlichen Flächen wurden in der Heizkostenabrechnung herausgerechnet und von der BIG nicht an die Mieter weiterverrechnet. Ebenso wurden die vom Arbeitsmarktservice genutzten Räume gesondert errechnet und dem Arbeitsmarktservice zugeordnet. Den Wohnungsbenützern wurde ausschließlich der tatsächlich in den einzelnen Wohnungen angefallene Verbrauch verrechnet. Dass Heizkostenabrechnungen zwar ein Jahr (abhängig vom Ablesetermin) aber kein Kalenderjahr umfassen ist allgemein bekannt und üblich.

Zur Präklusion:

Der Berufungswerber bringt vor, dass die Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2003 präkludiert seien und die Behörde erster Instanz § 24 Gehaltsgesetz verfassungswidrig interpretiert habe. § 24c Abs. 2 GehG sieht eine Abrechnung der im Lauf des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebs- und Heizkosten bis spätestens 30. Juni des folgenden Kalenderjahres vor, ohne jedoch die Geltendmachung nach diesem Zeitpunkt auszuschließen. Zu den übrigen Ausführungen wird auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 17.12.2007, Zl. 2006/12/0214, verwiesen, das dem Berufungswerber vorliegt. Die Ausführungen zum Rechtsgrundsatz, dass der Bund aus der Vergabe einer Naturalwohnung keinen Nachteil erleiden dürfe, wie er sich im zitierten Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes findet, sind nicht nachvollziehbar und wurde auch vom Berufungswerber der Zusammenhang zwischen Präklusion und Vermietung oder Leerstand einer Wohnung nicht dargelegt. Eine Präklusion ist auch aus den Ausführungen des Verwaltungsgerichtshofes ausgeschlossen. Der Berufungswerber bringt vor, dass die Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2003 präkludiert seien und die Behörde erster Instanz Paragraph 24, Gehaltsgesetz verfassungswidrig interpretiert habe. Paragraph 24 c, Absatz 2, GehG sieht eine Abrechnung der im Lauf des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebs- und Heizkosten bis spätestens 30. Juni des folgenden Kalenderjahres vor, ohne jedoch die Geltendmachung nach diesem Zeitpunkt auszuschließen. Zu den übrigen Ausführungen wird auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 17.12.2007, Zl. 2006/12/0214, verwiesen, das dem Berufungswerber vorliegt. Die Ausführungen zum Rechtsgrundsatz, dass der Bund aus der Vergabe einer Naturalwohnung keinen Nachteil erleiden dürfe, wie er sich im zitierten Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes findet, sind nicht nachvollziehbar und wurde auch vom Berufungswerber der Zusammenhang zwischen Präklusion und Vermietung oder Leerstand einer Wohnung nicht dargelegt. Eine Präklusion ist auch aus den Ausführungen des Verwaltungsgerichtshofes ausgeschlossen.

Insgesamt haftet dem Bescheid des Präsidenten des Oberlandesgerichtes Wien kein Fehler an, weshalb die Berufung verworfen wurde."

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften begehrt wird.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der sie die Abweisung der Beschwerde als unbegründet beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Der Beschwerdeführer erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid in seinem Recht "auf korrekte Vorschreibung der Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2003, im Besonderen wegen überhöhter Abrechnungen verletzt".

Er sieht die Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides zusammengefasst in der Mangelhaftigkeit

- -Strichaufzählung
der Heizkostenabrechnung: Dieser seien Verbrauchskostenanteile zu Grunde gelegt, was aber nur dann zulässig sei, wenn für die gesamten beheizten Flächen ein Verbrauch durch Messeinrichtungen ermittelt werden könne. In der Abrechnung seien öffentliche Flächen, sogenannte "Frequenzflächen", im Ausmaß von 1.595,55 m², das sei mehr als das Fünfeinfache der gegenständlichen Naturalwohnung, enthalten, für welche keine Messeinrichtungen existierten. Die Verbrauchskostenermittlung könne nicht korrekt durchgeführt werden und sei damit unzulässig. Durch die Nichtberücksichtigung der "öffentlichen Flächen" bei der Heizkostenabrechnung erfolge eine grobe Verzerrung der Aufteilung dieser Kosten zum Nachteil des Beschwerdeführers;
- -Strichaufzählung
der Betriebskostenabrechnung: Ohne nähere Begründung sei der auf den Beschwerdeführer entfallende Anteil an den gesamten Winterdienstkosten des Bundesamtsgebäudes mit 18,471 % festgelegt worden. Die Tätigkeit des Winterdienstes betreffe nahezu ausschließlich Parkplatz, Zufahrts- und Eingangsflächen für das Amtsgebäude, es könne daher niemals auf das separate Wohngebäude ein Anteil von nahezu einem Fünftel der Gesamtkosten entfallen;
- -Strichaufzählung
des in Rechnung gestellten Verwaltungshonorars: Wie die Vorgänge um die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen für die Jahre 2001 und 2002 sowie die unrichtigen und unschlüssigen Abrechnungen für das Jahr 2003 gezeigt hätten, werde die Verwaltung durch die BIG nicht ordnungsgemäß durchgeführt. Auf Grund der mangelhaften Verwaltungstätigkeit stehe der BIG kein Verwaltungshonorar beziehungsweise nicht die volle Höhe des Honorars zu;
- -Strichaufzählung
in der Verkennung der nach § 21 MRG hinsichtlich der Betriebskosten und nach § 21 HeizKG hinsichtlich der Heizkosten maßgebenden einjährigen Präklusivfristen gegenüber dem Beschwerdeführer, die sich allenfalls auch aus einer auf Grund einer verfassungskonformen Auslegung gebotenen Lückenschließung aus § 24c Abs. 2 GehG ergeben könnte (wird näher ausgeführt). Die belangte Behörde habe nicht überprüft, wann die Vorschreibung der BIG dem Oberlandesgericht Wien zugestellt worden sei. Es sei keine korrekte Abrechnung der BIG gegenüber dem Oberlandesgericht Wien erfolgt; dieses hätte daher die unrichtige Heizkostenabrechnung zurückweisen müssen und wäre nicht verpflichtet gewesen, der BIG diese Kosten zu bezahlen. Daher dürften diese Kosten auch nicht auf den Beschwerdeführer überwält werden. in der Verkennung der nach Paragraph 21, MRG hinsichtlich der Betriebskosten und nach Paragraph 21, HeizKG hinsichtlich der Heizkosten maßgebenden einjährigen Präklusivfristen gegenüber dem Beschwerdeführer, die sich allenfalls auch aus einer auf Grund einer verfassungskonformen Auslegung gebotenen Lückenschließung aus Paragraph 24 c, Absatz 2, GehG ergeben könnte (wird näher ausgeführt). Die belangte Behörde habe nicht überprüft, wann die Vorschreibung der BIG dem Oberlandesgericht Wien zugestellt worden sei. Es sei keine korrekte Abrechnung der BIG gegenüber dem Oberlandesgericht Wien erfolgt; dieses hätte daher die unrichtige Heizkostenabrechnung zurückweisen müssen und wäre nicht verpflichtet gewesen, der BIG diese Kosten zu bezahlen. Daher dürften diese Kosten auch nicht auf den Beschwerdeführer überwält werden.

Zur Darstellung der im Beschwerdefall maßgebenden Rechtslage wird gemäß § 43 Abs. 2 zweiter Satz VwGG auf das in

dieser Sache ergangene, bereits eingangs zitierte hg. Erkenntnis vom 17. Dezember 2007 (mwN) verwiesen. Zur Darstellung der im Beschwerdefall maßgebenden Rechtslage wird gemäß Paragraph 43, Absatz 2, zweiter Satz VwGG auf das in dieser Sache ergangene, bereits eingangs zitierte hg. Erkenntnis vom 17. Dezember 2007 (mwN) verwiesen. Soweit sich die vorliegende Beschwerde auch gegen die Höhe des dem Bund verrechneten Verwaltungshonorars ausspricht und weiters den Standpunkt einnimmt, dass die Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten ihm gegenüber nach § 21 MRG und § 21 HeizKG bzw. nach § 24c Abs. 2 GehG präkludiert sei, genügt es, diesbezüglich auf das zitierte Erkenntnis vom 17. Dezember 2007 und auf die tragenden Gründe des Bescheides der belangten Behörde vom 29. Mai 2008, den der Beschwerdeführer unbekämpft gelassen hat, zu verweisen. Soweit sich die vorliegende Beschwerde auch gegen die Höhe des dem Bund verrechneten Verwaltungshonorars ausspricht und weiters den Standpunkt einnimmt, dass die Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten ihm gegenüber nach Paragraph 21, MRG und Paragraph 21, HeizKG bzw. nach Paragraph 24 c, Absatz 2, GehG präkludiert sei, genügt es, diesbezüglich auf das zitierte Erkenntnis vom 17. Dezember 2007 und auf die tragenden Gründe des Bescheides der belangten Behörde vom 29. Mai 2008, den der Beschwerdeführer unbekämpft gelassen hat, zu verweisen.

Davon ist die auch in der vorliegenden Beschwerde angeschnittene Frage zu unterscheiden, ob durch eine der Sache nach unrichtige Jahresabrechnung des Vermieters BIG gegenüber dem Mieter Bund Präklusion eingetreten sein könnte und es deshalb keine Überwälzung solcher Kosten auf den Naturalwohnungsbenützer geben dürfe.

Betreffend das Verhältnis zwischen Vermieter BIG einerseits und Mieter Bund andererseits erscheint - nach dem derzeitigen Stand des Verfahrens - die Anwendbarkeit des HeizKG insofern ausgeschlossen, als dieses nach seinem § 3 Abs. 1 "für die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten in Gebäuden und wirtschaftlichen Einheiten" gilt. Erfolgt aber für jeden Wärmeabnehmer gesondert eine unmittelbare und vom Verbrauch anderer Wärmeabnehmer derselben wirtschaftlichen Einheit völlig unabhängige und unbeeinflussbare Ermittlung der Verbrauchsanteile auf Grund von Einzelverträgen, kommt es also gar nicht zu einer Aufteilung einer Gesamtsumme an Verbrauch oder Kosten für mehrere Nutzungsobjekte/Wärmeabnehmer, ist die Anwendbarkeit des HeizKG von vornherein zu verneinen (vgl. den Beschluss des Obersten Gerichtshofes vom 20. April 2010, 5 Ob 193/09g, mwN). Ausgehend vom eingangs wiedergegebenen Mietvertrag besteht lediglich zwischen der BIG einerseits und dem Bund als Mieter andererseits ein vertragliches Verhältnis, sodass innerhalb dieses vertraglichen Rahmens nur ein einziger Wärmeabnehmer der BIG gegenübersteht. Einzelnen Ressorts des Bundes kommt im vorliegenden Zusammenhang keine (Teil-)Rechtsfähigkeit und damit auch nicht die Stellung eines Wärmeabnehmers zu. Betreffend das Verhältnis zwischen Vermieter BIG einerseits und Mieter Bund andererseits erscheint - nach dem derzeitigen Stand des Verfahrens - die Anwendbarkeit des HeizKG insofern ausgeschlossen, als dieses nach seinem Paragraph 3, Absatz eins, "für die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten in Gebäuden und wirtschaftlichen Einheiten" gilt. Erfolgt aber für jeden Wärmeabnehmer gesondert eine unmittelbare und vom Verbrauch anderer Wärmeabnehmer derselben wirtschaftlichen Einheit völlig unabhängige und unbeeinflussbare Ermittlung der Verbrauchsanteile auf Grund von Einzelverträgen, kommt es also gar nicht zu einer Aufteilung einer Gesamtsumme an Verbrauch oder Kosten für mehrere Nutzungsobjekte/Wärmeabnehmer, ist die Anwendbarkeit des HeizKG von vornherein zu verneinen (vergleiche den Beschluss des Obersten Gerichtshofes vom 20. April 2010, 5 Ob 193/09g, mwN). Ausgehend vom eingangs wiedergegebenen Mietvertrag besteht lediglich zwischen der BIG einerseits und dem Bund als Mieter andererseits ein vertragliches Verhältnis, sodass innerhalb dieses vertraglichen Rahmens nur ein einziger Wärmeabnehmer der BIG gegenübersteht. Einzelnen Ressorts des Bundes kommt im vorliegenden Zusammenhang keine (Teil-)Rechtsfähigkeit und damit auch nicht die Stellung eines Wärmeabnehmers zu.

Im Falle einer - im Beschwerdefall offenbar zwischen BIG als Vermieterin und Bund als Mieter vorliegenden - Jahrespauschal-Verrechnung hat der Vermieter bis zum 30. Juni des Folgejahres eine Abrechnung über die Bewirtschaftungskosten und die eingehobenen Teilbeträge vorzunehmen. Die Abrechnung hat alle im Kalenderjahr dem Vermieter gegenüber fällig gewordenen Bewirtschaftungskosten zu erfassen und entsprechend aufzugliedern (Würth in Rummel, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, 2. Band 2. Teilband3, Rz 10b ff zu § 21 MRG). Die Abrechnung selbst besteht in einer übersichtlichen Verzeichnung der Einnahmen und Ausgaben, die durch die jeweilige Bezeichnung der dazugehörigen Belege deren Kontrolle ermöglicht; sie muss schon anhand ihres Inhaltes für einen durchschnittlichen Mieter nachvollziehbar sein. Sie muss einerseits detailliert und übersichtlich aufgeschlüsselt sein, andererseits sollte sie übersichtlich bleiben. Durch die jeweilige Bezeichnung der dazugehörigen Belege soll die Kontrolle der Abrechnung ermöglicht, aber nicht ersetzt werden (Würth aaO, Rz 9 zu § 20 MRG, sowie Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I22, Rz 20 zu § 20 MRG) Im Falle einer - im Beschwerdefall offenbar

zwischen BIG als Vermieterin und Bund als Mieter vorliegenden - Jahrespauschal-Verrechnung hat der Vermieter bis zum 30. Juni des Folgejahres eine Abrechnung über die Bewirtschaftungskosten und die eingehobenen Teilbeträge vorzunehmen. Die Abrechnung hat alle im Kalenderjahr dem Vermieter gegenüber fällig gewordenen Bewirtschaftungskosten zu erfassen und entsprechend aufzugliedern (Würth in Rummel, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, 2. Band 2. Teilband3, Rz 10b ff zu Paragraph 21, MRG). Die Abrechnung selbst besteht in einer übersichtlichen Verzeichnung der Einnahmen und Ausgaben, die durch die jeweilige Bezeichnung der dazugehörigen Belege deren Kontrolle ermöglicht; sie muss schon anhand ihres Inhaltes für einen durchschnittlichen Mieter nachvollziehbar sein. Sie muss einerseits detailliert und übersichtlich aufgeschlüsselt sein, andererseits sollte sie übersichtlich bleiben. Durch die jeweilige Bezeichnung der dazugehörigen Belege soll die Kontrolle der Abrechnung ermöglicht, aber nicht ersetzt werden (Würth aaO, Rz 9 zu Paragraph 20, MRG, sowie Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I22, Rz 20 zu Paragraph 20, MRG).

Dass es der von der BIG gegenüber dem Bund, respektive gegenüber dessen Dienststelle Oberlandesgericht Wien, gelegten Abrechnung (hier: für das Kalenderjahr 2003) der erforderlichen Gliederung und Aufschlüsselung gemangelt hätte, behauptet der Beschwerdeführer nicht - im Gegenteil, versetzte sie ihn doch offenbar in die Lage, gezielte Einwendungen gegen die Höhe und die Zuordnung einzelner Aufwendungen zu erheben. Damit kann aber - nach dem derzeitigen Stand des Verfahrens - nicht davon die Rede sein, dass der Bund mangels einer ordnungsgemäßen Abrechnung (hier: für das Kalenderjahr 2003) seinerseits nicht verpflichtet gewesen sei, von der BIG (hier: während des Jahres 2003) getätigte und fällig gewordene Aufwendung auf das Mietobjekt zu ersetzen.

Der Beschwerdeführer wendet sich weiters gegen die Abrechnung der Betriebskosten ihm gegenüber unter anderem mit dem Argument, dass "öffentliche Flächen" ("Frequenzflächen") bei der Berechnung des Verteilungsschlüssels außer Betracht geblieben wären.

Die Dienstbehörden führen dem gegenüber im fortgesetzten Verfahren übereinstimmend ins Treffen, dass im § 2 Abs. 1 des Mietvertrages zwischen der BIG und dem Bund ein abweichender Verteilungsschlüssel im Sinn des § 17 Abs. 1 MRG vereinbart worden sei. Die sogenannte "öffentliche Fläche" im Ausmaß von 1.595,55 m² sei in der Betriebskostenabrechnung von 2.605,22 m² nicht enthalten. Dem Beschwerdeführer seien daher "keine öffentlichen Flächen anteilig verrechnet" worden. Die Dienstbehörden führen dem gegenüber im fortgesetzten Verfahren übereinstimmend ins Treffen, dass im Paragraph 2, Absatz eins, des Mietvertrages zwischen der BIG und dem Bund ein abweichender Verteilungsschlüssel im Sinn des Paragraph 17, Absatz eins, MRG vereinbart worden sei. Die sogenannte "öffentliche Fläche" im Ausmaß von 1.595,55 m² sei in der Betriebskostenabrechnung von 2.605,22 m² nicht enthalten. Dem Beschwerdeführer seien daher "keine öffentlichen Flächen anteilig verrechnet" worden.

Nach § 24b Abs. 2 des Gehaltsgesetzes 1956, BGBl. Nr. 54, eingefügt durch die 45. Gehaltsgesetz-Novelle, richten sich die auf die Wohnung oder die sonstige Räumlichkeit entfallenden Anteile an den Betriebskosten und den öffentlichen Abgaben nach dem Verhältnis der Nutzfläche der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zur Gesamtnutzfläche der Baulichkeit. Nach Paragraph 24 b, Absatz 2, des Gehaltsgesetzes 1956, Bundesgesetzblatt, Nr. 54, eingefügt durch die 45. Gehaltsgesetz-Novelle, richten sich die auf die Wohnung oder die sonstige Räumlichkeit entfallenden Anteile an den Betriebskosten und den öffentlichen Abgaben nach dem Verhältnis der Nutzfläche der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zur Gesamtnutzfläche der Baulichkeit.

Betreffend den Begriff der "Baulichkeit" ist zunächst festzuhalten, dass die im Instanzenzug ergangenen Ersatzbescheide - ebenso wie der Beschwerdeführer - wohl zwischen einem "Wohngebäude" und einem "Amtsgebäude" unterscheiden. Während die Dienstbehörden jedoch aus dieser Unterscheidung keine weiteren Konsequenzen ziehen, vertritt der Beschwerdeführer den Standpunkt, dass zwischen den auf das "Amtsgebäude" einerseits und auf das "Wohngebäude" andererseits entfallenden Betriebskosten zu unterscheiden sei - mit der Konsequenz, dass die dem "Amtsgebäude" dienenden Betriebskosten, namentlich "Winterdienstkosten", nicht auf das Wohngebäude (und damit anteilig auf seine Wohnung) entfallen dürften.

Dem Gehaltsgesetz 1956 ist weder seinem § 24b noch einer anderen Stelle eine Bestimmung des Begriffes der "Baulichkeit" zu entnehmen. In Anlehnung an wohnrechtliche Bestimmungen, die Bestandsverhältnisse regeln (vgl. das bereits mehrfach genannte Erkenntnis vom 17. Dezember 2007 unter näherer Zitierung des Erkenntnisses vom 24. Mai 2000, Zl. 95/12/0353, zur Orientierungsfunktion wohnrechtlicher Bestimmungen für die Auslegung des § 24b GehG), vorliegend im Hinblick auf das zwischen dem Vermieter BIG und dem Mieter Bund grundsätzlich anwendbare Mietrechtsgesetz daher an § 17 MRG über die Verteilung der "Gesamtkosten des Hauses", ist dieser Begriff nicht strikt liegenschaftsbezogen zu deuten; so können sich auf einer Liegenschaft auch mehrere selbständige

Objekte befinden, wenn die tatsächlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse eine Gleichstellung aller auf einem Grundbuchskörper errichteten Baulichkeiten als unbillig erscheinen ließen (vgl. etwa Würth aaO, Rz 3 zu § 17 MRG mwN der bestandrechtlichen Judikatur der ordentlichen Gerichte). Dem Gehaltsgesetz 1956 ist weder seinem Paragraph 24 b, noch einer anderen Stelle eine Bestimmung des Begriffes der "Baulichkeit" zu entnehmen. In Anlehnung an wohnrechtliche Bestimmungen, die Bestandsverhältnisse regeln vergleiche das bereits mehrfach genannte Erkenntnis vom 17. Dezember 2007 unter näherer Zitierung des Erkenntnisses vom 24. Mai 2000, Zl. 95/12/0353, zur Orientierungsfunktion wohnrechtlicher Bestimmungen für die Auslegung des Paragraph 24 b, GehG), vorliegend im Hinblick auf das zwischen dem Vermieter BIG und dem Mieter Bund grundsätzlich anwendbare Mietrechtsgesetz daher an Paragraph 17, MRG über die Verteilung der "Gesamtkosten des Hauses", ist dieser Begriff nicht strikt liegenschaftsbezogen zu deuten; so können sich auf einer Liegenschaft auch mehrere selbständige Objekte befinden, wenn die tatsächlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse eine Gleichstellung aller auf einem Grundbuchskörper errichteten Baulichkeiten als unbillig erscheinen ließen vergleiche etwa Würth aaO, Rz 3 zu Paragraph 17, MRG mwN der bestandrechtlichen Judikatur der ordentlichen Gerichte).

In Anbetracht der die Betriebskostenaufteilung in Zweifel ziehenden Einwendungen des Beschwerdeführers wäre die belangte Behörde daher unter Beachtung der obigen Überlegungen gehalten gewesen, zunächst nähere Feststellungen über die in Rede stehende "Baulichkeit" zu treffen, d.h., ob das "Wohngebäude" gegenüber dem "Amtsgebäude" ein selbständiges Objekt darstellt oder ob beide Gebäude eine Einheit bilden. Wäre eine selbständige Betrachtung der Objekte geboten, so wäre als Konsequenz daraus zu prüfen, welche Betriebskosten mit der Baulichkeit "Wohngebäude" in Zusammenhang stehen, und nur solche einer weiteren Aufteilung nach § 24b GehG zu unterziehen. In Anbetracht der die Betriebskostenaufteilung in Zweifel ziehenden Einwendungen des Beschwerdeführers wäre die belangte Behörde daher unter Beachtung der obigen Überlegungen gehalten gewesen, zunächst nähere Feststellungen über die in Rede stehende "Baulichkeit" zu treffen, d.h., ob das "Wohngebäude" gegenüber dem "Amtsgebäude" ein selbständiges Objekt darstellt oder ob beide Gebäude eine Einheit bilden. Wäre eine selbständige Betrachtung der Objekte geboten, so wäre als Konsequenz daraus zu prüfen, welche Betriebskosten mit der Baulichkeit "Wohngebäude" in Zusammenhang stehen, und nur solche einer weiteren Aufteilung nach Paragraph 24 b, GehG zu unterziehen.

Auch unter Zugrundelegung einer Einheit von "Wohngebäude" und "Amtsgebäude" stößt die Aufteilung der Betriebskosten auf folgendes Bedenken:

Unbestritten ist, dass das in Rede stehende beschwerdegegenständliche Gesamtobjekt (d.h. "Wohngebäude" und "Amtsgebäude") eine Gesamtnutzfläche von 4.115,94 m² aufweist, der Aufteilung der Betriebskosten jedoch nur Nutzflächen des Amtsgebäudes, des Wohngebäudes sowie von Garagen im Gesamtausmaß von 2.605,22 m² zu Grunde gelegt wurde. Dem ausschließlich im Naturalwohnungsverhältnis maßgebenden § 24b Abs. 2 GehG ist nicht zu entnehmen, dass bei der Berechnung der Gesamtnutzfläche der Baulichkeit "öffentliche" oder sonstige Flächen außer Betracht zu lassen wären, womit die von der belangten Behörde gebilligte Berechnung der auf die Naturalwohnung des Beschwerdeführers entfallenden Betriebskosten nicht mit dem Gesetz in Einklang steht. Unbestritten ist, dass das in Rede stehende beschwerdegegenständliche Gesamtobjekt (d.h. "Wohngebäude" und "Amtsgebäude") eine Gesamtnutzfläche von 4.115,94 m² aufweist, der Aufteilung der Betriebskosten jedoch nur Nutzflächen des Amtsgebäudes, des Wohngebäudes sowie von Garagen im Gesamtausmaß von 2.605,22 m² zu Grunde gelegt wurde. Dem ausschließlich im Naturalwohnungsverhältnis maßgebenden Paragraph 24 b, Absatz 2, GehG ist nicht zu entnehmen, dass bei der Berechnung der Gesamtnutzfläche der Baulichkeit "öffentliche" oder sonstige Flächen außer Betracht zu lassen wären, womit die von der belangten Behörde gebilligte Berechnung der auf die Naturalwohnung des Beschwerdeführers entfallenden Betriebskosten nicht mit dem Gesetz in Einklang steht.

Auch kann dem Gehaltsgesetz 1956 weder seinem § 24b Abs. 2 GehG noch an anderer Stelle entnommen werden, dass der Bund als Hauptmieter einer Baulichkeit und Dienstgeber eines Richters (oder Beamten) zu dessen Lasten mit einem Dritten, namentlich mit dem Eigentümer der Baulichkeit, einen davon abweichenden Verteilungsschlüssel vereinbaren könnte. Auch kann dem Gehaltsgesetz 1956 weder seinem Paragraph 24 b, Absatz 2, GehG noch an anderer Stelle entnommen werden, dass der Bund als Hauptmieter einer Baulichkeit und Dienstgeber eines Richters (oder Beamten) zu dessen Lasten mit einem Dritten, namentlich mit dem Eigentümer der Baulichkeit, einen davon abweichenden Verteilungsschlüssel vereinbaren könnte.

Nur der Vollständigkeit halber sei angemerkt, dass aus der in Rede stehenden Vertragsbestimmung des § 2 Abs. 1 des eingangs zitierten Mietvertrages lediglich abgeleitet werden kann, dass die Vertragsparteien besondere Bestimmungen

zur Bemessung des Hauptmietzinses (vgl. § 15 Abs. 1 Z. 1 MRG) trafen, nicht jedoch einen vom Gesetz, namentlich von § 17 Abs. 1 MRG, abweichenden Verteilungsschlüssel für die Betriebskosten (vgl. § 15 Abs. 1 Z. 2 MRG) vereinbarten, weil dieser Vertragsbestimmung lediglich zu entnehmen ist, dass die allgemeinen Teile des Hauses - vom Bund zur Gänze gemietet - nicht in die Nutzflächenberechnung zur Berechnung des Hauptmietzinses einzubeziehen sind. Nur der Vollständigkeit halber sei angemerkt, dass aus der in Rede stehenden Vertragsbestimmung des Paragraph 2, Absatz eins, des eingangs zitierten Mietvertrages lediglich abgeleitet werden kann, dass die Vertragsparteien besondere Bestimmungen zur Bemessung des Hauptmietzinses vergleiche , Paragraph 15, Absatz eins, Ziffer eins, MRG) trafen, nicht jedoch einen vom Gesetz, namentlich von Paragraph 17, Absatz eins, MRG, abweichenden Verteilungsschlüssel für die Betriebskosten vergleiche , Paragraph 15, Absatz eins, Ziffer 2, MRG) vereinbarten, weil dieser Vertragsbestimmung lediglich zu entnehmen ist, dass die allgemeinen Teile des Hauses - vom Bund zur Gänze gemietet - nicht in die Nutzflächenberechnung zur Berechnung des Hauptmietzinses einzubeziehen sind. Selbst wenn die Parteien des eingangs zitierten Mietvertrages einhellig der Auffassung sein sollten, dass der Vertragsbestimmung des § 2 Abs. 1 nunmehr auch für den Verteilungsschlüssel der Betriebskosten Bedeutung zukommen sollte, so bedürfte eine dahingehende Änderung des Vertrages nach seinem § 14 Abs. 3 zwingend der Schriftform, hätte aber nach dem bisher Gesagten keine Bedeutung für den Beschwerdeführer. Selbst wenn die Parteien des eingangs zitierten Mietvertrages einhellig der Auffassung sein sollten, dass der Vertragsbestimmung des Paragraph 2, Absatz eins, nunmehr auch für den Verteilungsschlüssel der Betriebskosten Bedeutung zukommen sollte, so bedürfte eine dahingehende Änderung des Vertrages nach seinem Paragraph 14, Absatz 3, zwingend der Schriftform, hätte aber nach dem bisher Gesagten keine Bedeutung für den Beschwerdeführer. Betreffend die Aufteilung der Heizkosten ist zunächst wieder auf das bereits mehrfach zitierte Erkenntnis vom 17. Dezember 2007 zu verweisen.

Die Dienstbehörden legten im fortgesetzten Verfahren für die Aufteilung der Heizkosten nach dem Verhältnis der beheizbaren Flächen eine Gesamtnutzfläche von 4.115,94 m² zu Grunde, sohin unter Einbeziehung der in Rede stehenden "öffentlichen Flächen" im Ausmaß von 1.595,55 m² (anders als in den Folgejahren: vgl. die hg. Erkenntnisse vom heutigen Tag, Zl. 2009/12/0023, betreffend das Jahr 2004, Zl. 2009/12/0134, betreffend das Jahr 2005, sowie Zl. 2009/12/0135, betreffend das Jahr 2006 und Zl. 2010/12/0045, betreffend das erste Halbjahr 2007). Die Dienstbehörden legten im fortgesetzten Verfahren für die Aufteilung der Heizkosten nach dem Verhältnis der beheizbaren Flächen eine Gesamtnutzfläche von 4.115,94 m² zu Grunde, sohin unter Einbeziehung der in Rede stehenden "öffentlichen Flächen" im Ausmaß von 1.595,55 m² (anders als in den Folgejahren: vergleiche , die hg. Erkenntnisse vom heutigen Tag, Zl. 2009/12/0023, betreffend das Jahr 2004, Zl. 2009/12/0134, betreffend das Jahr 2005, sowie Zl. 2009/12/0135, betreffend das Jahr 2006 und Zl. 2010/12/0045, betreffend das erste Halbjahr 2007). Allerdings hatte der Beschwerdeführer schon im Verwaltungsverfahren vorgebracht, dass die Verbrauchsmesseinrichtungen, anhand derer der Wärmeverbrauch in einzelnen Gebäudeteilen ermittelt worden sei, nicht dem Stand der Technik im Sinn des § 5 Abs. 1 HeizKG entsprochen habe. Betreffend den Verbrauchskostenanteil führt der Bescheid vom 16. September 2008 näher aus, dass der auf die "öffentlichen Flächen" entfallende Verbrauch durch Subtraktion aller übrigen Zählerstände vom Gesamtzählerstand ermittelt worden sei. Dies bedeutet, dass eine Messung des Wärmeverbrauchs in den öffentlichen Räumen (sohin des auf die "öffentlichen Flächen" entfallenden Verbrauchs) nicht unmittelbar durch Messeinrichtungen ermittelt wurde. Ob ein solches Verfahren zur Ermittlung der Verbrauchsanteile dem Stand der Technik entspricht, beantwortet der angefochtene Bescheid jedoch nicht schlüssig, sodass nach dem derzeitigen Stand des Verfahrens nicht beurteilt werden kann, ob eine Aufteilung der Heizkosten nach Verbrauchsanteilen dem Gesetz, namentlich § 24b Abs. 4 GehG, entspricht, womit der angefochtene Bescheid auch in diesem Punkt mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit belastet ist und daher - in Anbetracht der Untrennbarkeit seines Spruches - zur Gänze gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben ist. Allerdings hatte der Beschwerdeführer schon im Verwaltungsverfahren vorgebracht, dass die Verbrauchsmesseinrichtungen, anhand derer der Wärmeverbrauch in einzelnen Gebäudeteilen ermittelt worden sei, nicht dem Stand der Technik im Sinn des Paragraph 5, Absatz eins, HeizKG entsprochen habe. Betreffend den Verbrauchskostenanteil führt der Bescheid vom 16. September 2008 näher aus, dass der auf die "öffentlichen Flächen" entfallende Verbrauch durch Subtraktion aller übrigen Zählerstände vom Gesamtzählerstand ermittelt worden sei. Dies bedeutet, dass eine Messung des Wärmeverbrauchs in den öffentlichen Räumen (sohin des auf die "öffentlichen Flächen" entfallenden Verbrauchs) nicht unmittelbar durch Messeinrichtungen ermittelt wurde. Ob ein solches Verfahren zur Ermittlung der Verbrauchsanteile dem Stand der Technik entspricht, beantwortet der angefochtene Bescheid jedoch nicht schlüssig, sodass nach dem derzeitigen Stand

des Verfahrens nicht beurteilt werden kann, ob eine Aufteilung der Heizkosten nach Verbrauchsanteilen dem Gesetz, namentlich Paragraph 24 b, Absatz 4, GehG, entspricht, womit der angefochtene Bescheid auch in diesem Punkt mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit belastet ist und daher - in Anbetracht der Untrennbarkeit seines Spruches - zur Gänze gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG aufzuheben ist.

Für das fortzusetzende Verfahren ist festzuhalten, dass, sollte sich ergeben, dass eine verbrauchsabhängige Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten mangels einer dem Stand der Technik entsprechenden Verbrauchsermittlung nicht zu erfolgen hat, die Aufteilung dieser Kosten wiederum nach dem Verhältnis der beheizbaren Nutzflächen (§ 24b Abs. 4 GehG iVm § 5 Abs. 2 HeizKG) zu erfolgen hat, zu denen nach dem bisher Gesagten auch die "öffentlichen Flächen" zählen können. Für das fortzusetzende Verfahren ist festzuhalten, dass, sollte sich ergeben, dass eine verbrauchsabhängige Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten mangels einer dem Stand der Technik entsprechenden Verbrauchsermittlung nicht zu erfolgen hat, die Aufteilung dieser Kosten wiederum nach dem Verhältnis der beheizbaren Nutzflächen (Paragraph 24 b, Absatz 4, GehG in Verbindung mit Paragraph 5, Absatz 2, HeizKG) zu erfolgen hat, zu denen nach dem bisher Gesagten auch die "öffentlichen Flächen" zählen können. Von der Durchführung der beantragten mündlichen Verhandlung konnte aus dem Grunde des § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG Abstand genommen werden, weil die Schriftsätze der Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens und die dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Akten des Verwaltungsverfahrens erkennen ließen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt. Art. 6 Abs. 1 EMRK steht dem nicht entgegen, weil sich die Überprüfung des angefochtenen Bescheides auf die Beantwortung von Rechtsfragen beschränkte. Von der Durchführung der beantragten mündlichen Verhandlung konnte aus dem Grunde des Paragraph 39, Absatz 2, Ziffer 6, VwGG Abstand genommen werden, weil die Schriftsätze der Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens und die dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Akten des Verwaltungsverfahrens erkennen ließen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt. Artikel 6, Absatz eins, EMRK steht dem nicht entgegen, weil sich die Überprüfung des angefochtenen Bescheides auf die Beantwortung von Rechtsfragen beschränkte.

Der Spruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2008, BGBl. II Nr. 455. Der Spruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2008, Bundesgesetzblatt, römisch zwei Nr. 455.

Wien, am 10. November 2010

Schlagworte

Definition von Begriffen mit allgemeiner Bedeutung VwRallg7 Rechtsfähigkeit Parteifähigkeit

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2010:2009120133.X00

Im RIS seit

15.12.2010

Zuletzt aktualisiert am

10.02.2011

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at