

TE Vwgh Erkenntnis 2010/11/10 2009/12/0134

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.11.2010

Index

10/07 Verwaltungsgerichtshof;
20/05 Wohnrecht Mietrecht;
58/03 Sicherung der Energieversorgung;
63/02 Gehaltsgesetz;

Norm

GehG 1956 §24b;
GehG 1956 §24c Abs2;
HeizKG 1992 §21;
HeizKG 1992 §5;
MRG §21;
VwGG §42 Abs2 Z1;
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
1. VwGG § 42 heute
2. VwGG § 42 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. VwGG § 42 gültig von 01.07.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
4. VwGG § 42 gültig von 01.07.2008 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
5. VwGG § 42 gültig von 01.01.1991 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990
6. VwGG § 42 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Höß und die Hofräte Dr. Zens und Dr. Thoma 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 9. Juni 2009, Zl. BMJ-A168.178/0001-III 1/2009, betreffend Betriebs- und Heizkosten nach § 24b GehG (für das Jahr 2005), zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Höß und die Hofräte Dr. Zens und Dr. Thoma 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 9. Juni 2009, Zl. BMJ-A168.178/0001-III 1 aus 2009,, betreffend Betriebs- und Heizkosten nach Paragraph 24 b, GehG (für das Jahr 2005), 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

Zur Vorgeschichte wird in sinngemäßer Anwendung des § 43 Abs. 2 zweiter Satz VwGG auf die hg. Erkenntnisse vom 17. Dezember 2007, Zl. 2006/12/0214, sowie vom heutigen Tag, Zl. 2009/12/0023 und Zl. 2009/12/0133, verwiesen. Zur Vorgeschichte wird in sinngemäßer Anwendung des Paragraph 43, Absatz 2, zweiter Satz VwGG auf die hg. Erkenntnisse vom 17. Dezember 2007, Zl. 2006/12/0214, sowie vom heutigen Tag, Zl. 2009/12/0023 und Zl. 2009/12/0133, verwiesen.

Den vorgelegten Verwaltungsakten zufolge legte die BIG gegenüber der Dienstbehörde erster Instanz am 19. Mai 2006 die Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2005 vor. Mit Erledigung vom 16. Juli 2007 übermittelte die Dienstbehörde erster Instanz diese Abrechnung u.a. dem Beschwerdeführer mit der Mitteilung, dass an Betriebskosten eine Nachzahlung von EUR 397,55 und an Heizkosten eine solche von EUR 707,65 in Raten von seinem Bezug einbehalten werde.

Hiezu nahm der Beschwerdeführer in seiner Eingabe vom 30. Juli 2007 dahingehend Stellung, dass diese Forderungen unberechtigt seien. Wie auch schon die Abrechnungen für die Jahre 2003 und 2004 sei die Abrechnung insbesondere auch zu spät erfolgt, sodass Präklusion eingetreten sei. Er bestehe daher auf einer bescheidmäßigen Festsetzung der Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2005.

Mit einem Bescheid vom 21. August 2007 setzte der Präsident des Oberlandesgerichtes Wien als Dienstbehörde erster Instanz gegenüber dem Beschwerdeführer eine Nachzahlung an Betriebskosten in der Höhe von EUR 397,55 und an Heizkosten in der Höhe von EUR 707,65 sowie ein Betriebs- und Heizkosten-Akonto für das laufende Jahr fest, wogegen der Beschwerdeführer berief. Mit ihrem Bescheid vom 5. Juni 2008 gab die belangte Behörde dieser Berufung Folge, hob den Erstbescheid auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung an die Dienstbehörde erster Instanz zurück. Die Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2005 sei - so die für das weitere Verfahren wesentliche Begründung im Kern - im Mai 2006 vorgelegt worden und daher nach § 21 Abs. 3 MRG rechtzeitig. Da sowohl teilweise die Betriebskosten- als auch die Heizkostenabrechnung 2005 - wie im Näheren ausgeführt wird - nicht nachvollziehbar seien, sei der Berufung Folge zu geben und der Erstbescheid aufzuheben gewesen. Mit einem Bescheid vom 21. August 2007 setzte der Präsident des Oberlandesgerichtes Wien als Dienstbehörde erster Instanz gegenüber dem Beschwerdeführer eine Nachzahlung an Betriebskosten in der Höhe von EUR 397,55 und an Heizkosten in der Höhe von EUR 707,65 sowie ein Betriebs- und Heizkosten-Akonto für das laufende Jahr fest, wogegen der Beschwerdeführer berief. Mit ihrem Bescheid vom 5. Juni 2008 gab die belangte Behörde dieser Berufung Folge, hob den Erstbescheid auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung an die Dienstbehörde erster Instanz zurück. Die Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2005 sei - so die für das weitere Verfahren wesentliche Begründung im Kern - im Mai 2006 vorgelegt worden und daher nach Paragraph 21, Absatz 3, MRG rechtzeitig. Da sowohl teilweise die Betriebskosten- als auch die Heizkostenabrechnung 2005 - wie im Näheren ausgeführt wird - nicht nachvollziehbar seien, sei der Berufung Folge zu geben und der Erstbescheid aufzuheben gewesen.

Mit Bescheid vom 28. November 2008 sprach die Dienstbehörde erster Instanz gegenüber dem Beschwerdeführer wie folgt ab (Schreibung - auch im Folgenden - im Original):

"Bescheid

Die auf die Naturalwohnung Nr. 4 entfallenden Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2005 werden wie folgt festgesetzt:

a) Betriebskosten (Beil. ./A)

Allgemeine Aufteilung

Öffentliche Abgaben

EUR

2.689,24

Rauchfangkehrer

EUR

183,20

Wasser/Abwasser

EUR

5.752,49

Müllbeseitigung

EUR

1.454,20

Hausbetreuung/- reinigung

(Schneeräumung) Hausbetreuung/- reinigung, (Schneeräumung)

EUR

5.337,38

Verwaltungskosten

EUR

6.895,92

bes. Aufwand § 24 MRG bes. Aufwand Paragraph 24, MRG

EUR

70,--

EUR

22.382,43

Betriebskostenanteil 3,86628 %

EUR

865,37

Abweichende Aufteilung

Versicherung EUR Abweichende Aufteilung, Versicherung EUR

259,10

Betriebskostenanteil 50,11455 %

EUR

129,85

EUR

995,22

+ 10 % Ust.

EUR

99,53

EUR

1.094,75

abzüglich Betriebskostenkonto

EUR

697,20

Nachzahlung

EUR

397,55

b) Heizkosten (Beil. ./B)

Aufteilung der Heizkosten gemäß § 13 (3) HeizKG:

nach Verbrauchsanteilen:

65 %

nach Nutzfläche:

35 %

Gesamtkosten lt. Abrechnungen der EVN

exkl. Ust. Gesamtkosten lt. Abrechnungen der EVN, exkl. Ust.

EUR

13.857,23

Ermittlung der Grund- und Verbrauchskosten:

Grundkosten zur Aufteilung nach m2 Nutzfläche

35 % der Energiekosten Grundkosten zur Aufteilung nach m2 Nutzfläche, 35 % der Energiekosten

EUR

4.849,95

Verbrauchs-kosten zur Auf-teilung nach

Wär-meein-hei-ten

65 % der En-er-gie-kos-tenVerbrauchs-kosten zur Auf-teilung nach, Wär-meein-hei-ten, 65 % der En-er-gie-kos-ten

EUR

9.007,28

Grundkosten : Nutzfläche =

EUR 4.849,95 : 2.571,82 m2 =

EUR

1,886

Verbrauchs-kosten : Verbrauch lt. Zähler =

EUR 9.007,28 : 353,52 WE =

EUR

25,48

Grundkostenanteil 96,25 m2 x EUR 1,886

EUR

181,52

Verbrauchs-kostenanteil 16,02 WE x EUR 25,48

EUR

408,19

EUR

589,71

+ 20 % Ust.

EUR

117,94

EUR

707,65

Begründung:

...

Zufolge der Berichtigung der Nutzfläche des Objektes 2 (Wohnungen Nr. 4 und 5) bei der Berechnung der Versicherungsprämien im Jahr 2006 von 497 m² auf 192,06 m² und unter Berücksichtigung der jährlich vorzunehmen Bereinigung der Versicherungsprämien wurden von der Bundesimmobiliengesellschaft mbH folgende Guthabensbeträge errechnet:

Sachversicherung

EUR

129,20

Haftpflichtversicherung

EUR

25,05

Excedentenhaftpflichtversicherung

EUR

2,51

Gesamt

EUR

156,76

Der im Jahr 2005 zu hoch verrechnete Betrag wurde demnach in der Betriebskostenabrechnung 2006 wie folgt berichtigt:

Von den in der in Rechnung gestellten Versicherungsbeträgen wurde ein Betrag von EUR 156,76 als Berichtigung der Abrechnung 2005 in Abzug gebracht.

Der in der Betriebskostenabrechnung 2005 in Rechnung gestellte Betrag für Versicherungsleistungen von EUR 259,10 verringert sich durch diese Gutschrift im Jahr 2006 auf EUR 102,34. Der auf die Naturalwohnung Nr. 4 entfallende Anteil von 50,11455 % beträgt EUR 51,29.

...

b) Berechnung der Heizkosten

Die von der EVN AG der BundesimmobiliengesmbH übermittelte Abrechnung des Gasbezuges vom 17.1.2005 (eingelangt am 21.1.2005) betrifft den Zeitraum 8.1.2004 - 7.1.2005.

Abrechnung

EUR

25.540,98

brutto

- Akontozahlungen

EUR

22.243,44

Restbetrag

EUR

3.297,54

+ 1. Teilbetrag 2005

EUR

6.427,46

EUR

9.725,--

abzügl. Gutschrift -

EUR

12.378,72

Guthaben

EUR

2.653,72

brutto =

EUR

2.211,43

netto

Heizkostenabrechnung 2005

Akontozahlungen 2005 an EVN

EUR 5.356,22 x 3

EUR

16.068,66

netto

abzügl. Guthaben -

EUR

2.211,43

netto

Heizkosten 2005

EUR

13.857,23

netto

Der der Heizkostenabrechnung 2005 zugrunde gelegte Betrag von

EUR 13.857,23 netto ist demnach richtig.

Die Endabrechnung der Heizkosten 2005 (Abrechnungszeitraum 8.1.2005 - 10.1.2006) erfolgte durch die EVN AG mit Rechnung vom 18.1.2006 (bei der BIG eingelangt am 30.1.2006) und wurde richtigerweise in die Heizkostenabrechnung 2006 aufgenommen"

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung brachte der Beschwerdeführer zusammengefasst vor, bei der Berechnung der Betriebskosten seien die allgemeinen Teile des Hauses, die sogenannten "Frequenzflächen", nicht einbezogen worden. Aus den Vorakten (insbesondere aus dem Jahr 2003) sei bekannt, dass es sich dabei um Flächen in einem Ausmaß von 1.595,55 m² handle. Diese Flächen hätten somit das etwa sechzehnfache Ausmaß seiner Naturalwohnung. Durch die Nichtberücksichtigung dieser Flächen bei der Betriebskostenabrechnung erfolge eine grobe Verzerrung der Aufteilung dieser Kosten zu seinem Nachteil, und zwar dadurch, dass die gesamten Betriebskosten des Objekts (Amtsgebäude und Wohngebäude) auf die übrigen Flächen und somit auch auf seine Wohnung aufgeteilt würden. Diese Vorgangsweise sei unzulässig. Für ihn und die übrigen Bewohner des Wohnhauses, welches vom Amtsgebäude völlig getrennt sei, hätten diese Flächen keinerlei gesonderten Nutzen. Diese Vorgangsweise werde im Bescheid in keiner Weise begründet, sodass in diesem Punkt ein wesentlicher Mangel gegeben sei. Bei der Abrechnung der Betriebskosten gegenüber dem Beschwerdeführer seien daher auch die "Frequenzflächen" bei der Aufteilung zu berücksichtigen. Die übermittelte Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2005 sei unrichtig. Er sei daher berechtigt, diese Abrechnung als Nichtabrechnung zurückzuweisen, es sei aus diesem Grund auch niemals eine Fälligkeit der Betriebskosten für das Jahr 2005 eingetreten. Da die gesamten Modalitäten auch die Abrechnungen zwischen der BIG und den Mietern unzulässig und somit unrichtig machten, hätte auch das Oberlandesgericht Wien diese Abrechnung zurückweisen müssen. In dieser Rechtsbeziehung wäre längst die einjährige Präklusivfrist des MRG zur Anwendung gekommen, der Betriebskostenanspruch der BIG wäre daher längst erloschen und hätte aus diesem Grund die präkludierten Betriebskosten durch das Oberlandesgericht Wien nicht an die BIG bezahlt werden müssen und dürfen, was wiederum eine Überwälzung auf den Beschwerdeführer unzulässig mache.

Die Kosten für den Winterdienst würden zu Unrecht verrechnet:

Mit Ausnahme der Wohnung Nr. 4 im Wohnhaus seien ihm durch das Naturalwohnverhältnis keinerlei Teile der Liegenschaft, wie etwa Rasen, Parkplätze oder Ähnliches, zur ausschließlichen Benützung überlassen worden. Die gesamte Liegenschaft werde als Umgehung des Amtsgebäudes von der Allgemeinheit frequentiert, auch sämtliche Parkplätze stünden der Allgemeinheit zur Verfügung. Lediglich der schmale Zugang entlang des Wohnhauses werde überwiegend von den Bewohnern des Wohnhauses und deren Besuchern benützt. Aus diesen Gegebenheiten folge, dass die Kosten des Winterdienstes sowie auch der Rasenpflege nicht schlicht anteilig zwischen dem Amtsgebäude und den Wohnungen aufgeteilt werden dürften, da dieser Winterdienst eben dem Amtsgebäude im wesentlich höherem Maße zugute komme. Besonders krass wirke in diesem Zusammenhang im Übrigen die Nichtberücksichtigung der Frequenzflächen bei der Aufteilung der Betriebskosten.

Erstmals seit Begründung des Naturalwohnungsverhältnisses im Jahr 1998 würden nun Versicherungsprämien verlangt. Diese Vorgangsweise entbehre jeder rechtlichen Grundlage.

Bestritten werde, dass eine Endabrechnung der EVN für das gesamte Jahr 2005 vorliege. Die Rechnungsübersicht der EVN vom 17. Jänner 2005 betreffe den Zeitraum 8. Jänner 2004 bis 7. Jänner 2005, somit nicht die gegenständliche Abrechnungsperiode. Im angefochtenen Bescheid werde abermals nur von den Akontozahlungen an die EVN ausgegangen und davon das Guthaben aus zitierten Rechnungen in Abzug gebracht. Die Endabrechnung der EVN sei abermals nicht zu Grunde gelegt worden. Die Heizkostenabrechnung sei unrichtig, da - wie im Bescheid ausdrücklich ausgeführt werde - nach wie vor eine Ermittlung dieser Heizkosten nach Verbrauchsanteilen vorgenommen werde, obwohl in den Vorjahren zugestanden worden sei, dass nicht im gesamten Objekt, welches der Kostenaufteilung zu Grunde liege, Verbrauchsmesseinrichtungen bestünden. Die oben angeführten Frequenzflächen, welche einen ganz wesentlichen Teil des Gesamtobjektes ausmachten, wiesen keine derartigen Einrichtungen auf. Im Übrigen entsprächen die Verbrauchsmesseinrichtungen nicht dem Stand der Technik, wie dies in § 5 Abs. 1 HeizKG vorgeschrieben sei. Daraus resultiere, dass die Berechnung der Heizkosten nach Verbrauchsanteilen unzulässig sei. Da somit die Heizkosten überhaupt nicht nach Verbrauchsanteilen, sondern lediglich nach den Nutzflächen berechnet und vorgeschrieben werden dürften, sei auch aus diesem Grund nie eine korrekte Heizkostenabrechnung erfolgt, was

ebenfalls wiederum dazu führe, dass die Heizkosten nie fällig geworden seien und aus den bereits mehrfach angeführten Gründen präkludiert seien. Bestritten werde, dass eine Endabrechnung der EVN für das gesamte Jahr 2005 vorliege. Die Rechnungsübersicht der EVN vom 17. Jänner 2005 betreffe den Zeitraum 8. Jänner 2004 bis 7. Jänner 2005, somit nicht die gegenständliche Abrechnungsperiode. Im angefochtenen Bescheid werde abermals nur von den Akontozahlungen an die EVN ausgegangen und davon das Guthaben aus zitierten Rechnungen in Abzug gebracht. Die Endabrechnung der EVN sei abermals nicht zu Grunde gelegt worden. Die Heizkostenabrechnung sei unrichtig, da - wie im Bescheid ausdrücklich ausgeführt werde - nach wie vor eine Ermittlung dieser Heizkosten nach Verbrauchsanteilen vorgenommen werde, obwohl in den Vorjahren zugestanden worden sei, dass nicht im gesamten Objekt, welches der Kostenaufteilung zu Grunde liege, Verbrauchsmesseinrichtungen bestünden. Die oben angeführten Frequenzflächen, welche einen ganz wesentlichen Teil des Gesamtobjektes ausmachten, wiesen keine derartigen Einrichtungen auf. Im Übrigen entsprächen die Verbrauchsmesseinrichtungen nicht dem Stand der Technik, wie dies in Paragraph 5, Absatz eins, HeizKG vorgeschrieben sei. Daraus resultiere, dass die Berechnung der Heizkosten nach Verbrauchsanteilen unzulässig sei. Da somit die Heizkosten überhaupt nicht nach Verbrauchsanteilen, sondern lediglich nach den Nutzflächen berechnet und vorgeschrieben werden dürften, sei auch aus diesem Grund nie eine korrekte Heizkostenabrechnung erfolgt, was ebenfalls wiederum dazu führe, dass die Heizkosten nie fällig geworden seien und aus den bereits mehrfach angeführten Gründen präkludiert seien.

Die Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2005 seien - dem Beschwerdeführer gegenüber - entweder unmittelbar nach § 21 MRG und § 21 HeizKG oder nach § 24c Abs. 2 GehG, dessen planwidrige Gesetzeslücke im Sinn einer verfassungskonformen Auslegung unter analoger Heranziehung der genannten wohnungsrechtlichen Bestimmungen zu schließen sei, präkludiert oder hätte nicht auf ihn überwält werden dürfen, weil sie im Mietverhältnis zwischen der BIG und dem Bund nach §§ 21 MRG und 21 HeizKG als präkludiert anzusehen seien, was jeweils näher ausgeführt wird. Die Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2005 seien - dem Beschwerdeführer gegenüber - entweder unmittelbar nach Paragraph 21, MRG und Paragraph 21, HeizKG oder nach Paragraph 24 c, Absatz 2, GehG, dessen planwidrige Gesetzeslücke im Sinn einer verfassungskonformen Auslegung unter analoger Heranziehung der genannten wohnungsrechtlichen Bestimmungen zu schließen sei, präkludiert oder hätte nicht auf ihn überwält werden dürfen, weil sie im Mietverhältnis zwischen der BIG und dem Bund nach Paragraphen 21, MRG und 21 HeizKG als präkludiert anzusehen seien, was jeweils näher ausgeführt wird.

Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde dieser Berufung nicht Folge. Nach kurzer Darstellung des Verfahrensganges begründete sie diesen wie folgt:

"Der Berufung kommt keine Berechtigung zu.

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.

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 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 Wohnungsbenutzern in Anspruch genommen werden. Die Aufteilung der Kosten erfolgte daher zu Recht nach Prozentanteilen an den Nutzflächen.

Der Berufungswerber erachtet die Versicherungsprämien als rechtlos. Der Präsident des Oberlandesgerichtes Wien setzt sich in seinem Bescheid ausführlich mit den einzelnen Versicherungen und der Berechnung des Anteils an der Naturalwohnung Nr. 4 auseinander. Dem Berufungswerber war seit Beziehen der gegenständlichen Wohnung bewusst, dass sämtliche Kosten, die die gesamte Liegenschaft betreffen, anteilig nach Nutzfläche verrechnet werden. Dazu gehören neben dem Amtsgebäude und dem Wohnhaus auch die Garagen. Im Übrigen ergibt sich aus dem Akt die Gegenstände der Haftpflicht- und der Excedentenhaftpflichtversicherung, nämlich Personen- und Sachschäden an Dritten.

Zu den Heizkosten:

Der Berufungswerber führt aus, dass keine Heizkostenabrechnung für das Jahr 2005 existiere, da der verrechnete Zeitraum das Jahr 2004 betreffe, 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 Wohnungsbenutzern wurde ausschließlich der tatsächlich in den einzelnen Wohnungen angefallene Verbrauch verrechnet. Der der Berechnung zugrunde gelegte Betrag ist richtig und wurde auch die Rechnung rechtzeitig gelegt. Dass Heizkostenabrechnungen zwar ein Jahr (abhängig vom Ablesetermin) aber kein Kalenderjahr umfassen ist allgemein bekannt und üblich. Die Heizkostenabrechnung umfasst den Zeitraum 8.1.2004 bis 7.1.2005. Dass dieser Zeitraum nicht die Heizkostenabrechnung 2005 sein sollte, ist nicht ersichtlich und kann die Bezeichnung der Abrechnung nichts an ihrer Fälligkeit ändern.

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 in einem nach § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat erwogen: Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem nach Paragraph 12, Absatz eins, Ziffer 2, VwGG gebildeten Senat erwogen:

Der Beschwerdeführer erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid in seinem Recht "auf korrekte Vorschreibung der Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2005, im Besonderen wegen überhöhter Abrechnungen verletzt".

Der vorliegende Beschwerdefall gleicht in den für seine Entscheidung wesentlichen Gesichtspunkten - sowohl hinsichtlich des Sachverhaltes als auch hinsichtlich der zu beantwortenden Rechtsfragen - jenem, der dem hg. Erkenntnis vom heutigen Tag, Zl. 2009/12/0133, zu Grunde lag. Aus den dort genannten Gründen, auf die gemäß § 43 Abs. 2 zweiter Satz VwGG verwiesen wird, war auch der vorliegend angefochtene Bescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben. Der vorliegende Beschwerdefall gleicht in den für seine Entscheidung wesentlichen Gesichtspunkten - sowohl hinsichtlich des Sachverhaltes als auch hinsichtlich der zu beantwortenden Rechtsfragen - jenem, der dem hg. Erkenntnis vom heutigen Tag, Zl. 2009/12/0133, zu Grunde lag. Aus den dort genannten Gründen, auf die gemäß Paragraph 43, Absatz 2, zweiter Satz VwGG verwiesen wird, war auch der vorliegend angefochtene Bescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Soweit sich auch die vorliegende Beschwerde gegen das in Rechnung gestellte Verwaltungshonorar wendet, genügt es, auf die bereits im eingangs zitierten Erkenntnis vom 17. Dezember 2007 a. E. enthaltenen Ausführungen und auf den Bescheid der belangten Behörde vom 5. Juni 2008 zur mangelnden Relevanz einer behaupteten Mangelhaftigkeit der Verwaltungsleistung zu verweisen. Gleiches gilt für das Beschwerdevorbringen, wenn es - entgegen den im Erkenntnis vom 17. Dezember 2007 enthaltenen Ausführungen - an einer Präklusion der Betriebs- und Heizkosten nach § 21 MRG und § 21 HeizKG iVm § 24c Abs. 2 GehG gegenüber dem Beschwerdeführer festhält. Wenn die vorliegende Beschwerde auch von einer Präklusion der Betriebskosten gegenüber dem Oberlandesgericht Wien, respektive gegenüber dem Mieter Bund, und damit von der Unzulässigkeit einer Überwälzung solcher Betriebskosten ausgeht, findet dieses Vorbringen im bereits zitierten Erkenntnis vom heutigen Tag, Zl. 2009/12/0133, seine Antwort. Soweit sich auch die vorliegende Beschwerde gegen das in Rechnung gestellte Verwaltungshonorar wendet, genügt es, auf die bereits im eingangs zitierten Erkenntnis vom 17. Dezember 2007 a. E. enthaltenen Ausführungen und auf den Bescheid der belangten Behörde vom 5. Juni 2008 zur mangelnden Relevanz einer behaupteten Mangelhaftigkeit der Verwaltungsleistung zu verweisen. Gleiches gilt für das Beschwerdevorbringen, wenn es - entgegen den im Erkenntnis vom 17. Dezember 2007 enthaltenen Ausführungen - an einer Präklusion der Betriebs- und Heizkosten nach Paragraph 21, MRG und Paragraph 21, HeizKG in Verbindung mit Paragraph 24 c, Absatz 2, GehG gegenüber dem Beschwerdeführer festhält. Wenn die vorliegende Beschwerde auch von einer Präklusion der Betriebskosten gegenüber dem Oberlandesgericht Wien, respektive gegenüber dem Mieter Bund, und damit von der Unzulässigkeit einer Überwälzung solcher Betriebskosten ausgeht, findet dieses Vorbringen im bereits zitierten Erkenntnis vom heutigen Tag, Zl. 2009/12/0133, seine Antwort.

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

Wien, am 10. November 2010

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2010:2009120134.X00

Im RIS seit

15.12.2010

Zuletzt aktualisiert am

11.12.2012

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at