

# TE Vwgh Erkenntnis 2010/11/10 2009/12/0135

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 Fagner, Rechtsanwältin in 3500 Krems, Roseggerstraße 10/1, gegen den Bescheid der Bundesministerin für Justiz vom 9. Juni 2009, Zl. BMJ-A168.178/0008-III 1/2008, betreffend Betriebs- und Heizkosten nach § 24b GehG (für das Jahr 2006), 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 Fagner, Rechtsanwältin in

3500 Krems, Roseggerstraße 10/1, gegen den Bescheid der Bundesministerin für Justiz vom 9. Juni 2009, Zl. BMJ-A168.178/0008-III 1 aus 2008,, betreffend Betriebs- und Heizkosten nach Paragraph 24 b, GehG (für das Jahr 2006), 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, Zl. 2009/12/0133 sowie Zl. 2009/12/0134, 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, Zl. 2009/12/0133 sowie Zl. 2009/12/0134, verwiesen.

Mit Schreiben vom 27. April 2007 übermittelte die BIG dem Oberlandesgericht Wien die Jahresabrechnung 2006 für die Amtsräume sowie Dienst- und Naturalwohnungen im gegenständlichen Objekt. Mit Erledigung vom 4. August 2008 übermittelte die Dienstbehörde erster Instanz die Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2006 u.a. an den Beschwerdeführer mit der Mitteilung, dass an Betriebskosten eine Nachzahlung von EUR 314,41 und an Heizkosten eine Nachzahlung von EUR 869,83 in Raten von seinem Bezug einbehalten werde.

Hiezu nahm der Beschwerdeführer in seiner Eingabe vom 14. August 2008 dahingehend Stellung, dass diese Forderungen unberechtigt seien. Wie auch schon die Abrechnungen der letzten Jahre ergeben hätten, sei der Aufteilungsschlüssel unrichtig und die Abrechnung zu spät erfolgt, sodass Präklusion eingetreten sei. Er bestehe daher auf einer bescheidmäßigen Festsetzung der Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2006.

Mit Bescheid vom 14. Oktober 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 2006 werden wie folgt festgesetzt:

a) Betriebskosten

Kosten - Allgemeine Aufteilung

Gesamtkosten

Ihr Anteil:

3,86628 %

Öffentliche Abgaben (Grundsteuer)

EUR

2.689,24

EUR

103,97

Rauchfangkehrer

EUR

187,12

EUR

7,23

Wasser/Abwasser

EUR

5.682,31

EUR

219,69

Müllbeseitigung

EUR

1.454,21

EUR

56,22

Winterdienst

EUR

5.447,44

EUR

210,61

Verwaltung

EUR

7.012,--

EUR

271,10

Summe

EUR

22.472,32

EUR

868,82

Kosten - Abweichende Aufteilung

Ihr Anteil:

50,11455 %

Versicherung

EUR

102,28

EUR

51,26

EUR

920,08

+ 10 % MWSt.

EUR

92,01

EUR

1.012,09

abzüglich Betriebskostenkonto 2006 (EUR 58,14 x 12)

EUR

697,68

Nachzahlung

EUR

314,41

b) Heizkosten

Aufteilung der Heizkosten gemäß § 13 (3) HeizKG:

nach Verbrauchsanteilen:

65,00 %

nach Nutzfläche:

35,00 %

Gesamtkosten lt. Rechnungen

der EVN excl. MWStGesamtkosten lt. Rechnungen, der EVN excl. MWSt

EUR

18.477,34

Ermittlung der Grund- und Verbrauchskosten:

Grundkosten zur Aufteilung nach m2 Nutzfläche

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

EUR

6.467,07

Verbrauchskosten zur Aufteilung nach Wärme-

Einheiten

65 % der EnergiekostenVerbrauchskosten zur Aufteilung nach Wärme- , Einheiten, 65 % der Energiekosten

EUR

12.010,27

Grundkosten : Nutzfläche = EUR 6.467,07 : 2571,52 m2 =

EUR

2,514

Verbrauchskosten : Verbrauch lt. Zähler =

EUR 12.010,27 : 362,61 =

EUR

33,12

Grundkostenanteil 96,25 m2 x EUR 2,514

EUR

241,97

Verbrauchskostenanteil 14,58 x 33,12

EUR

482,89

EUR

724,86

+ 20 % MWSt

EUR

144,97

EUR

869,83

Begründung:

Die auf die von Ihnen genutzte Naturalwohnung Nr. 4 entfallenden Betriebs- und Heizkosten werden unter Zugrundelegung der von der BundesimmobiliengesmbH übermittelten Jahresabrechnungen 2006 festgesetzt. Die in den Jahresabrechnungen angeführten Kosten wurden durch Einsichtnahme in die Originalbelege überprüft.

Die Betriebskostenabrechnung 2006 - wie auch die Betriebskostenabrechnungen 2004 und 2005 - wurde für nachstehende Mietobjekte der Liegenschaft Z erstellt:

AMS

638,00 m<sup>2</sup>

25,62795 %

Polizei

509,60 m<sup>2</sup>

20,47022 %

Bezirksgericht

943,00 m<sup>2</sup>

37,87955 %

Wohnung Nr. 4

96,25 m<sup>2</sup>

3,86628 %

Wohnung Nr. 5

95,81 m<sup>2</sup>

3,84861 %

Wohnung Nr. 3

95,81 m<sup>2</sup>

3,84861 %

Garage

64,00 m<sup>2</sup>

2,57083 %

Garage

47,00 m<sup>2</sup>

1,88795 %

2.489,47 m<sup>2</sup>

100 %

Die in der Betriebskostenabrechnung 2005 in der Höhe von EUR 156,76 zu viel verrechneten Versicherungsprämien wurden in der Betriebskostenabrechnung 2006 in Abzug gebracht. Die auf die Wohnungen Nr. 4 und 5 entfallenden Versicherungsprämien betragen demnach EUR 102,28. Die Zuordnung dieser Kosten auf die beiden Wohnungen erfolgt entsprechend dem sich aufgrund der jeweiligen Nutzfläche ergebenden Prozentanteil und betragen für die Wohnung Nr. 4 EUR 51,26.

Die Vorlage der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen 2006 durch die BundesimmobiliengesmbH erfolgte am 4.5.2007. Eine Präklusion der Nachforderungen aus diesen Abrechnungen ist daher nicht gegeben.

Im Mietvertrag vom 6.12.2000/2.1.2001 zwischen Bund und BundesimmobiliengesmbH ist der Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes (mit Ausnahme der Mietzinsbildung) ohne Einschränkung festgehalten. Gemäß § 21 Abs. 3 MRG darf der Vermieter zur Deckung der im Lauf eines Kalenderjahres fällig werdenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben zu jedem Zinstermin einen gleichbleibenden Teilbetrag zur Anrechnung bringen (Jahrespauschalverrechnung). Der Vermieter hat im Lauf des Kalenderjahres fällig gewordene Betriebskosten und öffentliche Abgaben spätestens bis zum 30. Juni des folgenden Kalenderjahres abzurechnen, wobei aber im Hinblick auf die Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes 5 Ob 419/97x und 5 Ob 131/99x die Bewirtschaftungskosten im Fall der Jahrespauschalverrechnung innerhalb der Frist von einem Jahr ab Ende des Verrechnungsjahres geltend zu machen sind, das heißt innerhalb einer halbjährigen 'Nachfrist' ab 'Fälligkeitstermin' für die Abrechnung. In den Fällen einer Jahrespauschalverrechnung beginnt die einjährige Frist zur Geltendmachung der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben mit Ablauf des Kalenderjahres zu laufen, in dem die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben gegenüber dem Vermieter fällig geworden sind. Im Mietvertrag vom 6.12.2000/2.1.2001 zwischen Bund und BundesimmobiliengesmbH ist der Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes (mit Ausnahme der Mietzinsbildung) ohne Einschränkung festgehalten. Gemäß Paragraph 21, Absatz 3, MRG darf der Vermieter zur Deckung der im Lauf eines Kalenderjahres fällig werdenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben zu jedem Zinstermin einen gleichbleibenden Teilbetrag zur Anrechnung bringen (Jahrespauschalverrechnung). Der Vermieter hat im Lauf des Kalenderjahres fällig gewordene Betriebskosten und öffentliche Abgaben spätestens bis zum 30. Juni des folgenden Kalenderjahres abzurechnen, wobei aber im Hinblick auf die Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes 5 Ob 419/97x und 5 Ob 131/99x die Bewirtschaftungskosten im Fall der Jahrespauschalverrechnung innerhalb der Frist von einem Jahr ab Ende des Verrechnungsjahres geltend zu machen sind, das heißt innerhalb einer halbjährigen 'Nachfrist' ab 'Fälligkeitstermin' für die Abrechnung. In den Fällen einer Jahrespauschalverrechnung beginnt die einjährige Frist zur Geltendmachung der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben mit Ablauf des Kalenderjahres zu laufen, in dem die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben gegenüber dem Vermieter fällig geworden sind.

Gem. § 21 Abs. 6 Heizkostenabrechnungsgesetz ist die Nachforderung an Heiz- und Warmwasserkosten binnen einer Ausschlussfrist von einem Jahr nach Ablauf der Abrechnungsperiode geltend zu machen. Gem. Paragraph 21, Absatz 6, Heizkostenabrechnungsgesetz ist die Nachforderung an Heiz- und Warmwasserkosten binnen einer Ausschlussfrist von einem Jahr nach Ablauf der Abrechnungsperiode geltend zu machen.

Im Hinblick auf die Vorlage der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen 2006 durch die BundesimmobiliengesmbH am 4.5.2007 waren diese rechtzeitig.

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

hat der Beamte die auf die Wohnung entfallenden Anteile an Betriebskosten und öffentlichen Abgaben sowie an Nebenkosten in voller Höhe zu tragen; d.h. alle Kosten, die der Bund als Mieter der Naturalwohnung der BundesimmobiliengesmbH zu bezahlen hat bzw. hätte.

Auch der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 17.12.2007, Zl. 2006/12/0214, ausgeführt, dass der Bund nach Möglichkeit die ihm erwachsenden Kosten ersetzt erhalten soll, er also aus der Vergabe von Naturalwohnungen keinen finanziellen Nachteil erleiden soll. Sehen nun etwa § 21 Abs. 3 MRG und § 21 Abs. 6 HeizKG Präklusivfristen vor - letztere Bestimmung gar eine solche von einem Jahr nach Ablauf der Abrechnungsperiode -, 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 nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes jedoch nicht zugesonnen werden könne. Auch der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 17.12.2007, Zl. 2006/12/0214, ausgeführt, dass der Bund nach Möglichkeit die ihm erwachsenden Kosten ersetzt erhalten soll, er also aus der Vergabe von Naturalwohnungen keinen finanziellen Nachteil erleiden soll. Sehen nun etwa Paragraph 21, Absatz 3, MRG und Paragraph 21, Absatz 6, HeizKG Präklusivfristen vor - letztere Bestimmung gar eine solche von einem Jahr nach Ablauf der Abrechnungsperiode -, 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 nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes jedoch nicht zugesonnen werden könne.

Daraus folgt, dass der Bund berechtigt ist, all jene Betriebs- und Heizkosten gegenüber dem Beamten geltend zu machen, zu deren Entrichtung er als Mieter unter Beachtung insbesondere auch der genannten Präklusivfristen verpflichtet war."

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 m<sup>2</sup> 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 plus 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 2006 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 2006 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 Umgebung 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.

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. 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 2006 seien - wie näher ausgeführt wird - gegenüber dem Beschwerdeführer nach § 21 MRG und § 21 HeizKG präkludiert. Die Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2006 seien - wie näher ausgeführt wird - gegenüber dem Beschwerdeführer nach Paragraph 21, MRG und Paragraph 21, HeizKG präkludiert.

Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde dieser Berufung nicht Folge. Nach kurzer Darstellung des Verfahrensganges begründete sie dies 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 m<sup>2</sup> sind in der Betriebskostenabrechnung von 2.605,22 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> sind in der Betriebskostenabrechnung von 2.605,22 m<sup>2</sup> nicht enthalten, sondern nur die tatsächliche Nutzfläche. Dem Berufungswerber wurden daher keine öffentlichen Flächen anteilig verrechnet.

Im Mietvertrag vom 6.12.2000/2.1.2001 zwischen Bund und BundesimmobiliengesmbH ist der Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes (mit Ausnahme der Mietzinsbildung) ohne Einschränkung festgehalten. Gemäß § 21 Abs. 3 MRG

darf der Vermieter zur Deckung der im Lauf eines Kalenderjahres fällig werdenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben zu jedem Zinstermin einen gleichbleibenden Teilbetrag zur Anrechnung bringen. Der Vermieter hat im Lauf des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentliche Abgaben spätestens bis zum 30. Juni des folgenden Kalenderjahres abzurechnen. Die Abrechnung der BundesimmobiliengesmbH für das Jahr 2006 langte am 4.5.2007 im Präsidium des Oberlandesgerichtes Wien ein und war somit rechtzeitig. Im Mietvertrag vom 6.12.2000/2.1.2001 zwischen Bund und BundesimmobiliengesmbH ist der Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes (mit Ausnahme der Mietzinsbildung) ohne Einschränkung festgehalten. Gemäß Paragraph 21, Absatz 3, MRG darf der Vermieter zur Deckung der im Lauf eines Kalenderjahres fällig werdenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben zu jedem Zinstermin einen gleichbleibenden Teilbetrag zur Anrechnung bringen. Der Vermieter hat im Lauf des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentliche Abgaben spätestens bis zum 30. Juni des folgenden Kalenderjahres abzurechnen. Die Abrechnung der BundesimmobiliengesmbH für das Jahr 2006 langte am 4.5.2007 im Präsidium des Oberlandesgerichtes Wien ein und war somit rechtzeitig.

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

Die Versicherungsprämien wurden schon in den Vorjahren verrechnet, sonst könnte es auch zu keinem Abzug von zu viel verrechneter Versicherungsprämien aus dem Jahr 2005 kommen. Ein umfassender Versicherungsschutz von Gebäuden ist eine Pflicht und Vorsorgemaßnahme des Gebäudeeigentümers und daher zu Recht in die Betriebskostenabrechnung aufgenommen.

Zu den Heizkosten:

Der Berufungswerber führt aus, dass keine Heizkostenabrechnung für das gesamte Jahr 2006 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.

Zur Präklusion:

Der Berufungswerber bringt vor, dass die Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2006 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 2006 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 2006, 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 - jenen, die den hg. Erkenntnissen vom heutigen Tag, Zl. 2009/12/0133 und Zl. 2009/12/0134 (jeweils mwN), zu Grunde lagen.

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 gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben. 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 gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG 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 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 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:2010:2009120135.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](http://www.jusline.at)