

# TE Vwgh Erkenntnis 2007/12/17 2006/12/0214

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 17.12.2007

## Index

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);  
20/05 Wohnrecht Mietrecht;  
58/03 Sicherung der Energieversorgung;  
63/02 Gehaltsgesetz;  
64/05 Sonstiges besonderes Dienstrecht und Besoldungsrecht;

## Norm

ABGB §1004;  
ABGB §1009;  
GehG 1956 §24a idF 1986/387;  
GehG 1956 §24b Abs4 idF 1986/387;  
GehG 1956 §24b idF 1994/016;  
GehG 1956 §24c Abs2 idF 1986/387;  
HeizKG 1992 §13 Abs3;  
HeizKG 1992 §21 Abs6;  
HeizKG 1992 §5;  
MRG §21 Abs3;  
RDG §70a;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Höß und die Hofräte Dr. Zens, Dr. Nowakowski, Dr. Thoma und Mag. Nussbaumer-Hinterauer als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Zykan, über die Beschwerde des Dr. N in Z, vertreten durch Mag. Sonja Fragner, Rechtsanwältin in 3500 Krems, Roseggerstraße 10/1, gegen den Bescheid der Bundesministerin für Justiz vom 5. Oktober 2006, Zl. BMJ-G168.178/0002-III 1/2005, betreffend Betriebskosten und Heizkosten nach § 24b des Gehaltsgesetzes 1956, zu Recht erkannt:

## Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Der Bund hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.171,20 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 wies der Präsident des Oberlandesgerichtes Wien dem Beschwerdeführer die im Amtsgebäude des Bezirksgerichtes Z befindliche Wohnung Nr. 4 als Naturalwohnung zu.

Seit 1. Jänner 2001 ist die Bundesimmobilien GmbH (BIG) Eigentümerin und Vermieterin des Amtsgebäudes (und damit der Wohnung) und der Bund Mieter.

Mit Erledigung vom 22. August 2005 übermittelte der Präsident des Oberlandesgerichtes Wien (als Dienstbehörde erster Instanz) dem Beschwerdeführer die von der BIG erstellte Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2003, aus der sich abzüglich Betriebs- und Heizkostenakonti eine Betriebskostennachzahlung von EUR 143,25 und eine Nachzahlung an Heizkosten im Betrag von EUR 1.500,-- ergebe. Auf Grund der Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2003 werde ab 1. Oktober 2005 das Betriebskostenakonto mit monatlich EUR 70,-- und das Heizkostenakonto mit monatlich EUR 125,-- festgesetzt.

Hiezu nahm der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 12. September 2005 dahingehend Stellung, die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2003 sei unrichtig und unschlüssig. Die Position "Winterdienst" habe im Jahr 2001 S 5.032,35 betragen, für das Jahr 2003 würden EUR 891,76, das seien umgerechnet S 12.270,88 vorgeschrieben. Es widerspreche jeder Lebenserfahrung, dass in zwei Jahren eine Steigerung um mehr als das 2,4-fache dieser Kosten eintrete. Auch würden erstmals Stromkosten zur Verrechnung gebracht, ohne Hinweis darauf, worauf sich diese gründeten.

Was die Heizkosten betreffe, so sei im Vergleich zu 2002 eine Steigerung um beinahe das 3-fache eingetreten. 2002 seien eingesamt EUR 9.675,05 netto an Heizkosten für die Liegenschaft abgerechnet worden, 2003 EUR 28.624,36. Völlig unklar sei auch der Preis pro Megawattstunde, welcher 2002 EUR 37,50733 und 2003 nun EUR 131,33746 betrage. Das würde eine Steigerung um das 3,5-fache in einem Jahr bedeuten. Des Weiteren werde hinsichtlich der Nachforderung an Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2003 ausdrücklich Präklusion eingewendet, diese Forderungen seien daher erloschen. Wie die belangte Behörde in einem Bescheid vom 7. April 2005 (Anm: der eine andere Abrechnungsperiode betraf) ausgeführt habe, komme es bei diesen Kosten auf den Zeitpunkt an, an welchem die diesbezüglichen Abrechnungen dem Bund vorgelegt worden seien. Aus der Rechtsnatur der Forderungen aus Betriebs- und Heizkosten allein ergebe sich, dass nach Ablauf eines Jahres nach dem Ende der Abrechnungsperiode die Präklusion eintrete, sofern nicht bis spätestens 30. Juni des auf die Abrechnungsperiode folgenden Jahres eine Abrechnung erfolge. Im gegenständlichen Fall sei für das Jahr 2003 keine Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten bis zum 30. Juni 2004 erfolgt, sodass hinsichtlich dieses Jahres bereits Präklusion eingetreten sei. Weiters spreche er sich auch gegen die erhöhten Akontovorschreibungen für den Zeitraum ab 1. Oktober 2005 aus, weil mangels richtiger Abrechnungen für die Vergangenheit für derartige Akontierungen jede Grundlage fehle. Für den Fall, dass die unberechtigten Forderungen aufrechterhalten würden, beantrage er, sowohl über den Grund als auch über die Höhe der Ansprüche bescheidmäßig abzusprechen, damit darüber ein ordentliches Verfahren durchgeführt werden könne.

Mit Bescheid vom 7. November 2005 sprach der Präsident des Oberlandesgerichtes Wien wie folgt ab:

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

a) Betriebskosten (Beilage ./A)

Grundsteuer

372,55 EUR

Kanalgebühr

642,24 EUR

Müllgebühr

112,89 EUR

Wassergebühr

256,44 EUR

Winterdienst

891,76 EUR  
Rauchfangkehrer  
34,01 EUR  
Stromkosten  
129,55 EUR  
Versicherung  
204,88 EUR  
Verwaltungshonorar  
1.175,88 EUR

3.820,20 EUR  
Betriebskostenanteil 20 %  
764,04 EUR  
+ 10 % USt  
76,41 EUR

840,45 EUR  
abzüglich Betriebskostenakonto  
697,20 EUR  
Nachzahlung  
143,25 EUR  
b) Heizkosten (Beilage ./B)

Aufteilung der Heizkosten gemäß § 13 (3) HeizKG:  
nach Verbrauchsanteilen:  
65,00 %  
nach Nutzfläche:  
35,00 %  
Gesamtkosten lt. Abrechnungen der EVN excl. MWSt  
28.625,-- EUR

Ermittlung der Grund- und Verbrauchskosten:

Grundkosten zur Aufteilung nach m<sup>2</sup> Nutzfläche

35 % der Energiekosten  
10.018,75 EUR  
Verbrauchskosten zur Aufteilung nach Wärmeeinheiten  
65 % der Energiekosten

18.606,25 EUR

Grundkosten : Nutzfläche = EUR 10.018,75 : 4.115,94 m<sup>2</sup>

2,434 EUR

Verbrauchskosten : Verbrauch lt. Zähler = EUR 18.606,25 : 261,54 =

71,14112 EUR

Grundkostenanteil 89,75 m<sup>2</sup> x 2,434

218,45 EUR

Verbrauchskostenanteil 14,50 x 71,14112

1.031,55 EUR

1.250,--EUR

250,--EUR

+ 20 % MWSt

1.500--EUR

c) Akontozahlungen

Aufgrund der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen 2003 wird ab 1.10.2005 das

1)

Betriebskostenakonto mit monatlich EUR 70,--

2)

Heizkostenakonto mit monatlich EUR 125,--

festgesetzt."

Begründend führte die Dienstbehörde erster Instanz aus, die auf die Naturalwohnung Nr. 4 entfallenden Betriebs- und Heizkosten würden unter Zugrundelegung der von der BIG übermittelten Jahresabrechnungen 2003 festgesetzt. Die in den Jahresabrechnungen angeführten Kosten seien durch Einsichtnahme in die Originalbelege überprüft worden. Die Vorlage der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen 2003 durch die BIG sei am 13. Dezember 2004 erfolgt. Eine Präklusion der Nachforderungen aus diesen Abrechnungen sei jedoch im Hinblick auf - näher genannte - Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes, wonach die Bewirtschaftungskosten im Fall der Jahrespauschalverrechnung innerhalb der Frist von einem Jahr ab Ende des Verrechnungsjahres geltend zu machen wären, das heiße innerhalb einer halbjährigen "Nachfrist" ab "Fälligkeitstermin" für die Abrechnung, nicht gegeben. Die Neufestsetzung der ab 1. Oktober 2005 zu leistenden Akontobeträge beruhe auf den Ergebnissen der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen 2003.

In seiner dagegen erhobenen Berufung brachte der Beschwerdeführer zusammengefasst vor, die Betriebs- und Heizkostenabrechnung für den Zeitraum "01.01.2003 bis 11.11.2003" seien unrichtig bzw. mangelhaft. Die Grundsteuer für das Jahr 2003 werde nun mit einem Betrag von EUR 372,55 festgesetzt, dies würde etwa einer Verdoppelung seit 2001 entsprechen. Die Kosten für den Winterdienst seien mit einem Anteil von 18,471 % der gesamten Winterdienstkosten des Bundesamtsgebäudes 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. Im Übrigen hätten sich diese Kosten im Vergleich zum Jahr 2001 mehr als verdoppelt, was bei einer vereinbarten Pauschalverrechnung keinesfalls korrekt sein könne. In den bisherigen Jahresabrechnungen seien noch nie Stromkosten enthalten gewesen, die deshalb dem Grunde und der Höhe nach bestritten würden. Das in Rechnung gestellte Verwaltungshonorar werde dem Grunde und der Höhe nach bestritten; wie die Vorgänge um die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen für die

Jahre 2001 und 2002 sowie auch die unrichtigen und unschlüssigen Abrechnungen für das Jahr 2003 zeigten, werde die Verwaltung durch die BIG nicht ordnungsgemäß durchgeführt. Im Übrigen wäre es auch Aufgabe des Verwalters, die Kosten für das Objekt möglichst niedrig zu halten. Wie etwa die behauptete Verdoppelung der Kosten für den Winterdienst vom Jahr 2001 zum Jahr 2003 zeige, komme die BIG dieser Verpflichtung nicht nach. Auf Grund dieser mangelhaften Verwaltungstätigkeit stehe ihr kein Verwaltungshonorar bzw. nicht die volle Höhe des Honorars zu. Im Übrigen sei die gesamte Aufschlüsselung der Betriebskosten unklar. Bemerkenswert erscheine, dass nunmehr die Betriebskosten in drei Objekte aufgeschlüsselt werden, während für das Jahr 2002 die Aufschlüsselung auf zwei Objekte erfolgt sei.

Betreffend die Heizkostenabrechnung brachte der Beschwerdeführer vor, Verbrauchskostenanteile seien nur dann zulässig, wenn für die gesamten beheizten Flächen ein Verbrauch durch Messeinrichtungen ermittelt werden könne (§ 5 HeizKG). Für die in der Abrechnung als "öffentliche Flächen" bezeichneten beheizten Flächen existierten keine Messeinrichtungen, woraus resultiere, dass für das gesamte Objekt keine korrekte Verbrauchsmessung durchgeführt werden könne und somit eine Abrechnung nach Verbrauchskostenanteilen unzulässig sei. Weiters seien der Amtsraum Nr. 14 sowie der Sozialraum am Zähler des Gerichtes angeschlossen, diese Flächen seien jedoch dem AMS zugehörig. Auch daraus resultiere, dass die Verbrauchskostenermittlung nicht korrekt durchgeführt werden könne und somit unzulässig sei. Die Aufschlüsselung der Heizkosten enthalte eine Rechnung der EVN, die den Zeitraum vom 23. Oktober 2001 bis 3. Jänner 2003 betreffe. Diese Rechnung sei in die Heizkostenabrechnung für das Jahr 2003 aufgenommen worden, obwohl sie Gasbezüge aus Vorperioden betreffe. Diese Gaskosten hätten bereits in die Abrechnungen für diese Vorperioden aufgenommen werden müssen, die Aufnahme in die Abrechnung für 2003 sei unzulässig. Der Heizkostenabrechnung liege nicht der Zeitraum 1. Jänner bis 31. Dezember 2003 zugrunde, sondern laut einer Beilage des Bescheides lediglich der Zeitraum 1. Jänner bis 1. November 2003. Der Bescheid sollte jedoch eine Jahresabrechnung enthalten. Aus diesem Widerspruch ergebe sich die Unrichtigkeit des Bescheides hinsichtlich der Heizkosten. Im Weiteren bestritt der Beschwerdeführer die Höhe der Heizkosten wie schon in seiner Stellungnahme vom 12. September 2005.

Entgegen der im Erstbescheid vertretenen Auffassung - so das weitere Berufungsvorbringen - seien die Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2003 präkludiert. Hinsichtlich der Betriebskosten seien im § 21 MRG und hinsichtlich der Heizkosten im § 21 HeizKG einjährige Präklusivfristen vorgesehen. Das HeizKG sei jedenfalls auch auf Naturalwohnungen des Bundes unmittelbar anwendbar, da auch hinsichtlich dieser Wohnung ein Benützungsrecht an einem Nutzungsobjekt im Sinne des HeizKG unmittelbar vom Eigentümer abgeleitet werde. Daran könne auch die nunmehrige Konstruktion der Zwischenschaltung der BIG nichts ändern. Daraus resultiere, dass die Heizkosten für die Jahre 2001 und 2002 gemäß § 21 Abs. 5 HeizKG präkludiert seien. Doch selbst wenn man davon ausgehen würde, dass das HeizKG nicht unmittelbar anwendbar wäre, sei die Präklusionsregelung des § 21 HeizKG ebenso wie jene des § 21 MRG mittelbar anzuwenden. Wie der Verwaltungsgerichtshof bereits in ständiger Rechtsprechung ausgesprochen habe, komme den wohnrechtlichen Bestimmungen, die Bestandverhältnisse regelten, für die Auslegung des § 24 GehG eine gewisse analoge Bedeutung zu. Diese mittelbare Anwendung wohnrechtlicher Bestimmungen sei deshalb erforderlich, da die Regelungen der §§ 24a bis 24c GehG nach wie vor keineswegs detailliert und daher unvollständig seien.

§ 24c Abs. 2 GehG sehe vor, dass Betriebs- und Heizkostenabrechnungen bis zum 30. Juni des Folgejahres zu erfolgen hätten. Sanktionen für die Nichteinhaltung dieser Frist kenne das GehG nicht. Ohne jedwede Sanktion wäre diese Bestimmung jedoch sinnlos, sodass das Fehlen der Sanktionen eine Gesetzeslücke darstelle, welche der Lückenfüllung durch die mittelbare Anwendung der wohnrechtlichen Bestimmungen des MRG und des HeizKG bedürfe. In den Bestimmungen des MRG und HeizKG bestehe ein systemimmanenter und zwingender Zusammenhang zwischen den Abrechnungsfristen und den einjährigen Präklusivfristen. Da das GehG die Abrechnungsfristen vorsehe, sei diese Bestimmung durch die Anwendung der einjährigen Präklusivfristen zu ergänzen. Die dargestellte Gesetzeslücke im § 24c GehG widerspreche im Übrigen dem Gleichheitsgrundsatz. Eine unterschiedliche Behandlung des Mietverhältnisses und des Naturalwohnungsverhältnisses hinsichtlich der Betriebs- und Heizkosten würde dem verfassungsrechtlichen Grundsatz der Gleichbehandlung widersprechen.

Im gegenständlichen Fall bestehe ein Mietverhältnis zwischen der BIG und dem Bundesministerium für Justiz. Aus den bisher zur Verfügung stehenden Unterlagen ergebe sich, dass die BIG auch gegenüber dem Bundesministerium für Justiz die Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2003 nicht ordnungsgemäß, nicht vollständig und damit

nicht rechtzeitig erstattet habe. Das Bundesministerium für Justiz hätte jedenfalls hinsichtlich der Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2003 gegenüber der BIG die Präklusion einwenden können. Das Bundesministerium für Justiz bzw. das Oberlandesgericht Wien seien daher nicht mehr verpflichtet, der BIG diese Kosten zu bezahlen. Die Kosten für das Jahr 2003 dürften aus diesem Grund auch nicht auf den Beschwerdeführer überwälzt werden. Diese Auffassung habe die belangte Behörde im Übrigen in ihrem Bescheid vom 7. April 2005 über die Berufung des Beschwerdeführer gegen die Betriebs- und Heizkosten der Jahre 2001 und 2002 vertreten.

Abschließend wandte sich der Beschwerdeführer gegen die in Spruchabschnitt lit. c) des Erstbescheides vorgeschriebenen Akonti an Betrieb- und Heizkosten.

Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde der Berufung dahingehend Folge, dass der Erstbescheid im Spruchabschnitt lit. a) Betriebskosten wie folgt abgeändert werde und zu lauten habe:

"a) Betriebskosten

Grundsteuer

372,55 EUR

Kanalgebühr

642,24 EUR

Müllgebühr

112,89 EUR

Wassergebühr

256,44 EUR

Winterdienst

891,76 EUR

Rauchfangkehrer

34,01 EUR

Versicherung

204,88 EUR

Verwaltungshonorar

1.175,88 EUR

3.690,65 EUR

Betriebskostenanteil 20 %

738,13 EUR

+ 10 % USt.

73,81 EUR

811,94 EUR

abzüglich Betriebskostenakonto

697,20 EUR

114,74 EUR"

Im Übrigen gab die belangte Behörde der Berufung nicht Folge.

Begründend führte sie nach Darstellung des Verfahrensganges aus:

"Die BIG hat die Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2003 am 13. Dezember 2004 dem Präsidenten des Oberlandesgerichtes Wien übermittelt. Nach Einsichtnahme in die Originalbelege hat der Präsident des Oberlandesgerichtes Wien die gegenständliche Betriebs- und Heizkostenabrechnung erstellt.

Am 7.11.2005 wurde der nunmehr bekämpfte Bescheid erlassen, der dem Berufungswerber am 11.11.2005 zugestellt wurde.

Im Mietvertrag vom 6.12.2000/2.1.2001 zwischen Bund und BIG ist der Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes (mit Ausnahme der Mietzinsbildung) ohne Einschränkung festgehalten.

Gemäß § 21 Abs. 3 MRG darf ...

§ 21 Abs. 4 MRG normiert, dass ...

Gem. § 21 Abs. 6 Heizkostenabrechnungsgesetz ist ...

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

Gem. § 24b Abs. 1 GehG hat der Beamte ...

Eine neuerliche Erhebung zu den Betriebskosten bei der Bundesimmobiliengesellschaft mbH hat ergeben, dass die Erhöhung der Grundsteuer gegenüber den Vorjahren aus Nachzahlungen für die Jahre 2001 und 2002 resultiert. Mit Übertragung der Bundesgebäude an die BIG entstand auch eine Grundsteuerpflicht für die bis dahin grundsteuerbefreiten Bundesgebäude. Eine Nachverrechnung bis zu 5 Jahren ist zulässig.

Die Erhöhung der Kosten für den Winterdienst ergibt sich aus den 3 Teilrechnungen, welche sachlich und rechnerisch richtig sind.

Die Höhe der Heizkosten errechnet sich aus der richtigen Abrechnung 2003 und einer Nachverrechnung für 2002, welche sich aus den Ablesungszeiträumen ergibt und richtig ist. Die Energiemenge für den Sozialraum und Amtsraum 14, die vom AMS benutzt werden, wurden aus dem Energieverbrauch des Gerichts herausgerechnet und dem AMS vorgeschrieben.

Das verrechnete Verwaltungshonorar ergibt sich aus § 5 Abs. 2 des Mietvertrages vom 6.12.2000/2.1.2001 zwischen Bund und BIG, wonach Verwaltungskosten bis zu der sich aus dem Mietgesetz ergebenden Höhe in Rechnung gestellt werden dürfen, wobei die diesbezügliche Nutzflächenberechnung wie beim Hauptmietzins nach ÖNORM B 1800 erfolgt.

Zutreffend führt der Berufungswerber aus, dass in den Vorjahren nie Stromkosten verrechnet wurden. Aus den geführten Erhebungen ergibt sich, dass die Stromkosten irrtümlich auf das Wohngebäude verrechnet und daher nicht zu Recht vorgeschrieben wurden. Insoweit kommt der Berufung Berechtigung zu und war der Punkt a) Betriebskosten des angefochtenen Bescheides dahingehend abzuändern, dass die Stromkosten in Höhe von 129,55 EUR in der Abrechnung zu entfallen hatten.

Aus den dargelegten Gründen wird der Berufung im Übrigen nicht Folge gegeben."

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 begeht wird.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

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

Zur Darstellung der im Beschwerdefall maßgebenden Rechtslage nach dem GehG kann vorerst gemäß § 43 Abs. 2 zweiter Satz VwGG etwa auf das hg. Erkenntnis vom 13. Oktober 2004, Zl. 2001/12/0061, verwiesen werden.

Die §§ 5, 13 und 21 des Heizkostenabrechnungsgesetzes, BGBI. Nr. 827/1992, - HeizKG, lauten auszugsweise:

"§ 5. (1) Können die Verbrauchsanteile durch Verfahren, die dem Stand der Technik entsprechen, ermittelt werden und ist der Energieverbrauch

- bezogen auf das Gebäude (wirtschaftliche Einheit)

- überwiegend von den Wärmeabnehmern beeinflussbar, so sind die Energiekosten überwiegend nach den Verbrauchsanteilen aufzuteilen.

(2) Ist die Erfassung (Messung) des Wärmeverbrauchs aus technischen Gründen, insbesondere infolge der wärm 技术的 Ausgestaltung des Gebäudes oder der Gestaltung der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage und der Heizkörper, zur zumindest näherungsweisen Ermittlung der Verbrauchsanteile nicht tauglich, so hat das Gericht auf Antrag auszusprechen, dass die Energiekosten mit Wirksamkeit für die der Entscheidung folgenden Abrechnungen zur Gänze nach der beheizbaren Nutzfläche aufzuteilen sind.

(3) Eine Untauglichkeit im Sinn des Abs. 2 liegt jedenfalls dann vor, wenn der Wärmeverbrauch im Gebäude (wirtschaftliche Einheit) nicht überwiegend von den Wärmeabnehmern beeinflusst werden kann.

...

§ 13. (1) Die Wärmeabnehmer und der Wärmeabgeber können einstimmig festlegen:

1. die Zuordnung der Heiz- und Warmwasserkosten gemäß § 9 Abs. 2,

2. jenen Teil der Energiekosten, der nach Verbrauchsanteilen zu tragen ist, innerhalb des in § 10 vorgegebenen Rahmens und

3. die Aufteilung des nicht verbrauchsabhängigen Anteils an den Heiz- und Warmwasserkosten, besonders zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten der Wärmeabnehmer, abweichend von § 12.

(2) Vereinbarungen über diese Festlegungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Sie werden frühestens für die ihnen nachfolgende Abrechnungsperiode wirksam.

(3) Mangels einer entsprechenden Vereinbarung haben

1. die Trennung der Anteile von Heiz- und Warmwasserkosten in einem Verhältnis von 70 vH für Heizkosten zu 30 vH für Warmwasserkosten und

2. die Aufteilung der Energiekosten zu 65 vH nach den Verbrauchsanteilen und zu 35 vH nach der beheizbaren Nutzfläche zu erfolgen.

...

§ 21. (1) Zur Deckung der im Lauf einer Abrechnungsperiode fällig werdenden Heiz- und Warmwasserkosten kann zu jedem Monatsersten der Abrechnungsperiode ein gleichbleibender Betrag vorgeschrieben werden.

(2) Dieser Betrag ist aus dem Gesamtbetrag der Heiz- und Warmwasserkosten für die vorangegangene Abrechnungsperiode zu ermitteln und kann während der Abrechnungsperiode nur insoweit angepasst werden, als erhebliche, bei der Ermittlung nicht berücksichtigte Änderungen eingetreten sind.

...

(5) Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten des Wärmeabnehmers, so hat ihn der Wärmeabnehmer binnen zwei Monaten ab der Abrechnung nachzuzahlen.

(6) Die Nachforderung an Heiz- und Warmwasserkosten ist binnen einer Ausschlussfrist von einem Jahr nach Ablauf der Abrechnungsperiode geltend zu machen."

Der Beschwerdeführer vertritt - wie schon im Verwaltungsverfahren - nunmehr auch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren betreffend die Betriebs- und Heizkostenabrechnung den Standpunkt, Heizkosten für das Jahr 2003 seien gemäß 21 Abs. 5 HeizKG präkludiert. Durch die Eigentumsübertragung (der Liegenschaftswohnung) habe sich die

rechtliche Stellung des Beschwerdeführers gegenüber dem Wärmeabgeber im Sinn des HeizKG nicht verschlechtern können. Selbst wenn die genannte Bestimmung nicht unmittelbar anwendbar sei, sei die Präklusionsregelung ebenso wie jene des § 21 MRG mittelbar anzuwenden. Wie der Verwaltungsgerichtshof "bereits in ständiger Rechtsprechung (Erkenntnis vom 24.02.2000, 95/12/0353 u.a.)" ausgesprochen habe, komme den wohnrechtlichen Bestimmungen, die Bestandverhältnisse regelten, für die Auslegung des § 24 GehG eine gewisse analoge Bedeutung zu. Er habe weiters ausgesprochen, dass daran auch die 45. Gehaltsgesetz-Novelle, mit welcher die Regelungen der §§ 24a bis 24c GehG eingefügt worden seien, nichts geändert habe. Diese mittelbare Anwendung wohnrechtlicher Bestimmungen sei deshalb erforderlich, weil die genannten Regelungen im Gehaltsgesetz 1956 nach wie vor keineswegs detailliert und daher unvollständig seien.

§ 24c Abs. 2 GehG sehe vor, dass Betriebs- und Heizkostenabrechnungen bis zum 30. Juni des Folgejahres zu erfolgen hätten. Sanktionen für die Nichteinhaltung dieser Frist kenne dieses Gesetz nicht. Ohne jedwede Sanktionen wäre diese Bestimmung jedoch sinnlos, sodass darin eine Gesetzeslücke liege, die der Lückenfüllung durch die mittelbare Anwendung der wohnrechtlichen Bestimmung des MRG und des HeizKG bedürfe. Die dargestellte Gesetzeslücke widerspreche im Übrigen dem Gleichheitsgrundsatz. Schließlich liege der Heizkostenabrechnung der Zeitraum 1. Jänner bis 1. November 2003 zugrunde, es handle sich daher nicht um eine Jahresabrechnung. Zudem enthalte die gegenständliche Vorschreibung auch Nachzahlungen für die Jahre 2001 und 2002. Das Oberlandesgericht Wien hätte jedenfalls hinsichtlich der Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2003 gegenüber der BIG Präklusion einwenden können und wäre nicht verpflichtet gewesen, diese Kosten zu bezahlen. Schließlich habe die belangte Behörde auch jede Ermittlungstätigkeit zur Beurteilung der Höhe der Betriebs- und Heizkosten, wie in der Berufung ausgeführt worden sei, unterlassen.

Unter dem Gesichtspunkt des Verfahrensmangels wendet sich die Beschwerde sodann gegen die Vorschreibung der Aufwendungen für den Winterdienst, der - so die Beschwerde - nahezu ausschließlich Parkplatz, Zufahrts- und Eingangsflächen für das Amtsgebäude betreffe; es könnte niemals ein Anteil von nahezu einem Fünftel der Gesamtkosten auf das separate Wohngebäude entfallen. Im Übrigen hätten sich diese Kosten im Vergleich zum Jahr 2001 mehr als verdoppelt. Das in Rechnung gestellte Verwaltungshonorar habe der Beschwerdeführer dem Grunde und der Höhe nach bestritten. Wie die "Vorgänge um die Betriebs- und Heizkostenabrechnung für die Jahre 2001 und 2002 sowie auch die unrichtigen und unschlüssigen Abrechnungen für das Jahr 2003" zeigten, werde die Verwaltung durch die BIG nicht ordnungsgemäß durchgeführt. Im Übrigen wäre es auch die Aufgabe des Verwalters, die Kosten für das Objekt möglichst niedrig zu halten. Dieser Verpflichtung komme die BIG nicht nach, wie die Verdoppelung der Kosten für den Winterdienst zeige. Auf Grund dieser "mangelhaften Verwaltungstätigkeit" stehe der BIG kein Verwaltungshonorar bzw. nicht die volle Höhe des Honorars zu. Die gesamte Aufschlüsselung der Betriebskosten sei unklar. Die belangte Behörde habe sich in keiner Weise damit auseinandergesetzt, dass nunmehr die Betriebskosten in drei Objekte aufgeschlüsselt worden seien, für 2002 hingegen auf zwei.

Der Heizkostenabrechnung würden Verbrauchskostenanteile zu Grunde gelegt. Dies sei nur dann zulässig, wenn für die gesamten beheizten Flächen ein Verbrauch durch Messeinrichtungen ermittelt werden könne. Für die in der Abrechnung als "öffentliche Flächen" bezeichneten beheizten Flächen existierten keine Messeinrichtungen, woraus resultiere, dass für das gesamte Objekt keine korrekte Verbrauchsmessung durchgeführt werden könne und somit eine Abrechnung nach Verbrauchskostenanteilen unzulässig sei. Weiters seien der Amtsraum 14 sowie der Sozialraum dem AMS zugehörig. Eine Beilage enthalte eine Rechnung der EVN über einen Zeitraum von 23. Oktober 2001 bis 3. Jänner 2003. Diese sei in die Heizkostenabrechnung für das Jahr 2003 aufgenommen worden, obwohl sie Gasbezüge aus Vorperioden betreffe. Diese Gaskosten hätten bereits in die Abrechnungen für diese Vorperioden aufgenommen werden müssen, die Aufnahme in die Abrechnung 2003 sei unzulässig. Insbesondere werde vom Beschwerdeführer auch die Höhe der Heizkosten bestritten. Obwohl sein Verbrauch zurückgegangen sei, sei es trotz erhöhter Energiekosten unmöglich, dass sich die Heizkosten im Jahr 2003 auf mehr als das Dreifache erhöht hätten.

Die Beschwerde ist berechtigt.

Dem ist Folgendes zu erwideren: Der Verwaltungsgerichtshof führte in dem - auch von der Beschwerde zitierten - Erkenntnis vom 24. Mai 2000, Zl. 95/12/0353, u.a. aus,

"dass durch das durch Bescheid begründete öffentlichrechtliche Naturalwohnungsverhältnis kein Bestandverhältnis begründet wurde bzw. wird und daher die wohnrechtlichen Bestimmungen, die Bestandverhältnisse regeln wie z.B.

das MG, MRG oder WGG, in diesem Verhältnis keine unmittelbare Anwendung finden. Wie der Verwaltungsgerichtshof mehrfach zur Rechtslage nach § 24 GehG vor der 45. Gehaltsgesetz-Novelle ausgesprochen hat, kommt aber diesen Vorschriften für die Auslegung des §§ 24

GehG eine gewisse Orientierungsfunktion ... oder "doch eine gewissermaßen analoge Bedeutung" zu ... Das hg. Erkenntnis vom 11.

November 1985, ZI. 84/12/0040, spricht in diesem Zusammenhang von der "mittelbaren" Bedeutung dieser Vorschriften (damals: des MG).

Daran hat auch die 45. Gehaltsgesetz-Novelle im Ergebnis nichts geändert, mit der detailliertere Bestimmungen (als bisher in § 24 GehG) in den §§ 24a bis 24c für die Vergütung von Natural- und Dienstwohnungen getroffen wurden. Die einzelnen Komponenten der für die Natural(Dienst)wohnungsbenützung zu entrichtenden Vergütung (vgl. dazu § 24a Abs. 1 letzter Satz GehG) wurden mit unterschiedlicher Intensität geregelt: Zum Teil wurden einzelne Komponenten in ausdrücklicher (vgl. dazu § 24b Abs. 4 GehG) oder erkennbarer "Anlehnung" (vgl. § 24a Abs. 2 GehG) an die wohnrechtlichen Normen geregelt, zum Teil - wie auch der im Beschwerdefall strittige Begriff der Betriebskosten - als offenbar (in seinen Umrissen) bekannt vorausgesetzt und nicht näher geregelt. Sowohl die inhaltlich detaillierteren Regelungen einzelner Vergütungskomponenten in den § 24a und 24b GehG als auch die Untergliederung aller Komponenten in § 24a Abs. 1 letzter Satz GehG orientieren sich zweifellos an den wohnrechtlichen Normen, insbesondere an dem zum Zeitpunkt der 45. Gehaltsgesetz-Novelle geltenden MRG. Dabei geht der Verwaltungsgerichtshof davon aus, dass dabei dynamisch am Wohnrecht angeknüpft wird, also Veränderungen in diesem Bereich auch für das öffentlich-rechtliche

Naturalwohnungsverhältnis von Bedeutung sein können ... Dem

Wohnrecht kommt daher auch für die Auslegung der §§ 24a bis 24c GehG in der Fassung der 45. Gehaltsgesetz-Novelle, die im Ergebnis an der bloß kurSORischen Regelungstechnik nichts geändert hat, eine wichtige Orientierungsfunktion zu.

Andererseits hat der Verwaltungsgerichtshof ... zu § 24 Abs.

1 GehG, der durch die später durch die 45. Gehaltsgesetz-Novelle erfolgte Einfügung der §§ 24a bis 24c für den speziellen Bereich der Natural- und Dienstwohnungen als Unterfall der Sachleistungen konkretisiert wurde ..., mehrfach ausgesprochen, dass der Bund nach Möglichkeit die ihm erwachsenden Kosten ersetzt erhalten, also aus der Vergabe von Naturalwohnungen keinen finanziellen

Nachteil erleiden soll ... Zu berücksichtigen ist dabei aber, dass

im Beschwerdefall der Bund Mieter jener Wohnung ist, die er dem Beschwerdeführer als Naturalwohnung zur Benützung zugewiesen hat. Der Verwaltungsgerichtshof hat jüngst in seinem Erkenntnis vom 28. April 2000, ZI. 99/12/0311, das die Neubemessung einer Grundvergütung einer angemieteten Naturalwohnung nach § 24a Abs. 2 Z. 1 in Verbindung mit § 112f Abs. 1 GehG betraf, ausgesprochen, dass die Bemessungsgrundlage dafür nicht am Hauptmietzins anknüpft, den der Bund als Mieter tatsächlich an den Vermieter entrichtet. Die Wendung 'zu leisten hat' knüpft vielmehr daran an, was der Bund rechtens, d.h. nach dem von ihm abgeschlossenen Mietvertrag, soweit er mit den für das Mietverhältnis geltenden Rechtsvorschriften (wie z.B. MRG, WGG usw.) in Einklang steht, als Hauptmietzins zu leisten hat. Nur diese vom Wortlaut gedeckte Auslegung sichert dem Beamten im öffentlich-rechtlichen Naturalwohnungsverhältnis, das ihm in diesem Fall gleichsam die Stellung eines 'Untermieters' verschafft, gegenüber dem Bund einen hinreichenden Rechtsschutz in Bezug auf die im § 24a Abs. 2 Z. 1 sowie Abs. 3 bis 5 GehG vorgesehenen teilweisen oder gänzlichen 'Überwälzungsmöglichkeiten' der Hauptmietzinszahlung, die der Bund im privatrechtlichen Mietverhältnis gegenüber dem (richtig) Vermieter zu leisten hat."

Soweit der Beschwerdeführer eine Vergütung der auf seine Naturalwohnung entfallenden Betriebs- und Heizkosten im Hinblick auf im § 21 MRG und § 21 HeizKG vorgesehene Präklusivfristen für ausgeschlossen erachtet, kann dem insofern nicht gefolgt werden, als zwar § 24c Abs. 2 erster Satz GehG eine Abrechnung der im Laufe des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben sowie Heiz- und Warmwasserkosten bis spätestens 30. Juni des folgenden Kalenderjahres vorsieht, ohne jedoch - wie das auch die Beschwerde einräumt - die Geltendmachung nach diesem Zeitpunkt auszuschließen (zu präkludieren). Die im genannten Erkenntnis vom 24. Mai 2000 angesprochene Orientierungsfunktion des Wohnrechts für die Auslegung der §§ 24a bis 24c GehG in der

Fassung der 45. Gehaltsgesetz-Novelle findet ihre Grenze dort, wo auch die Auslegung der genannten Bestimmungen an ihre Grenzen stößt, sohin am möglichen Wortsinn. Dass insbesondere § 24c Abs. 2 GehG im Wege der Auslegung eine Bedeutung im Sinne einer Präklusionsbestimmung beigemessen werden könnte, vermag auch die Beschwerde nicht zu argumentieren. Ein solches Ergebnis erscheint entgegen der Ansicht der Beschwerde auch nicht unsachlich, soll doch - wie im zitierten Erkenntnis vom 24. Mai 2000 ebenfalls hervorgehoben - der Bund nach Möglichkeit die ihm erwachsenden Kosten ersetzt erhalten, also aus der Vergabe von Naturalwohnungen keinen finanziellen Nachteil erleiden. 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 kann.

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

Unter diesem Gesichtspunkt kommt dem Beschwerdevorbringen Berechtigung zu. So kann nach dem derzeitigen Stand des Verfahrens nicht ausgeschlossen werden, dass in die Heizkostenabrechnung für das Jahr 2003 - wenn Aufwendungen für den Zeitraum vom 12. November bis zum 31. Dezember 2003 unberücksichtigt geblieben sein sollten, wäre dies nicht zum Nachteil des Beschwerdeführers - Rechnungen und somit Aufwendungen für den Gasverbrauch aus Vorperioden (d.h. aus den Jahren 2001 und 2002) einflossen, deren Geltendmachung nach dem bisher Gesagten präkludiert wäre.

Weiters hatte der Beschwerdeführer bereits in seiner Berufung darauf hingewiesen, dass die in der Abrechnung als "öffentliche Flächen" bezeichneten beheizten Flächen keine Messeinrichtungen aufwiesen, sodass für das gesamte Objekt keine korrekte Verbrauchsmessung durchgeführt werden könnte. Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 28. April 2000, Zl. 99/12/0153 = Slg. 15.407/A ausführte, ordnet § 24b Abs. 4 GehG in seinem ersten Halbsatz die Geltung des II. Abschnittes des HeizKG an, übernimmt aber hinsichtlich der Trennung der Anteile von Heiz- und Warmwasserkosten und der Aufteilung der Energiekosten nur die in dessen § 13 Abs. 3 geltende Anordnung. Daraus ist zum Einen abzuleiten, dass ein verbrauchsorientierter Aufteilungsschlüssel im öffentlich-rechtlichen Natural- oder Dienstwohnungsverhältnis (damals nach § 80 BDG 1979, im vorliegenden Beschwerdefall nach § 70a RDG) nicht Gegenstand einer Vereinbarung sein kann. Zum Anderen ist aber in Verbindung mit der im II. Abschnitt getroffenen Regelung des § 5 HeizKG abzuleiten, dass die verbrauchsabhängige Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten nur dann zu erfolgen hat, wenn die dort vorgesehenen Voraussetzungen für die Verbrauchsermittlung vorliegen. Dass § 5 HeizKG im Anwendungsbereich des § 24b GehG nicht gelten soll, lässt sich dem Gehaltsgesetz 1956 nicht entnehmen und würde auch letztlich zu offenkundig sachwidrigen Ergebnissen führen.

Mit dem im Instanzenzug ergangenen, angefochtenen Bescheid legte die belangte Behörde den Heizkosten 65 % Verbrauchsanteil und 35 % Anteil nach Nutzfläche zu Grunde. Nun ist zwar der in den vorgelegten Verwaltungsakten einlegenden Heizkostenabrechnung die Ermittlung der Zählerstände - gegliedert nach Behörden (AMS, Gendarmerie-Bezirks- und Postenkommando und Bezirksgericht Zwettl sowie die Wohnungen Nr. 2 bis 5) unter Angabe der jeweiligen Zählernummer und des jeweiligen Verbrauches nach Wärmeinheiten zu entnehmen, ohne dass schon darin "öffentliche Flächen" gesondert ausgewiesen wären, jedoch weist die daran anschließende Aufteilung der Energiekosten eine "Berechnung der einzelnen Objekte" auf, in der neben den schon genannten Einheiten nunmehr auch "öffentliche Flächen" im Gesamtausmaß von 1.595,55 m<sup>2</sup> mit einem Anteil von etwas mehr als einem Viertel am gesamten gemessenen Verbrauch aus, ohne dass eindeutig nachvollziehbar wäre, welchem Objekt und damit welchem Zähler die in Rede stehenden "öffentlichen Flächen" zur Gänze oder zum Teil zuzurechnen waren, sodass nicht nachvollziehbar bleibt, anhand welcher Verbrauchsmessungen der auf die öffentlichen Flächen entfallende Verbrauchsanteil ermittelt wurde.

Die belangte Behörde wäre daher in Ansehung des Berufungsvorbringens verpflichtet gewesen, nachvollziehbar begründete Feststellungen über die gepflogene Verbrauchsermittlung insbesondere an den "öffentlichen Flächen" zu treffen, um anhand derer sodann in einem weiteren Schritt die Fragen zu beantworten, ob überhaupt eine Aufteilung verbrauchsabhängiger Heiz- und Warmwasserkosten im Sinn des § 24b Abs. 4 GehG im Betracht kommt, und - falls eine solche in Betracht kommt - welcher nachweisbare Verbrauch auf die in Rede stehenden "öffentlichen Flächen"

entfiel.

Die belangte Behörde belastete daher den angefochtenen Bescheid insofern mit Rechtswidrigkeit, als sie die Berufung gegen Spruchabschnitt b) "Heizkosten" des Bescheides des Oberlandesgerichtes Wien vom 7. November 2005 als unbegründet abwies.

Gleiches gilt für die Abweisung der Berufung gegen Spruchabschnitt c) "Akontozahlungen" des Bescheides vom 7. November 2005, der in der Festsetzung des Heizkostenakonto mit monatlich EUR 125,-- auf den in Rede stehenden, einer näheren Überprüfung jedoch nicht standhaltenden Ergebnissen der Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2003 aufbaute.

Der angefochtene Bescheid enthält schließlich zu den vom Spruchpunkt a) erfassten Betriebskosten keinerlei Feststellungen dazu, weshalb auf die strittigen Aufwendungen für Schneeräumung (Winterdienst) der vom Beschwerdeführer bestrittene, offenbar allgemeine Verteilungsschlüssel des § 24b Abs. 2 GehG angewendet wurde.

Der angefochtene Bescheid war daher zur Gänze wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. b und c VwGG aufzuheben.

Für das fortzusetzende Verfahren sei zur Frage de

**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)