jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2000/5/24 95/12/0353

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.05.2000

Index

63/02 Gehaltsgesetz;

Norm

GehG 1956 §24a Abs2 Z1 idF 1986/387;
GehG 1956 §24a idF 1986/387;
GehG 1956 §24b idF 1986/387;
GehG 1956 §24c idF 1986/387;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Waldner und die Hofräte Dr. Germ, Dr. Höß, Dr. Riedinger und Dr. Waldstätten als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Ogris, über die Beschwerde des D in W, vertreten durch Dr. Walter Riedl, Dr. Peter Ringhofer, Dr. Martin Riedl und Dr. Georg Riedl, Rechtsanwälte in Wien I, Franz Josefs-Kai 5, gegen den Bescheid des Bundesministers für Landesverteidigung vom 27. Oktober 1995, Zl. 401.848/12-2.3/95, betreffend Naturalwohnungsvergütung (Betriebskosten einer vom Bund angemieteten Wohnung, insbesondere Rücklage für Hausbesorgerabfertigung) nach §§ 24a ff des Gehaltsgesetzes 1956, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Der Bund hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 12.830,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Beschwerdeführer steht als Amtsdirektor in einem öffentlich-rechtlichen Dienstverhältnis zum Bund. Er ist in einer Abteilung des Bundesministeriums für Landesverteidigung tätig.

Mit Bescheid vom 20. Oktober 1971 wies die belangte Behörde dem Beschwerdeführer mit Wirkung ab 1. November 1971 eine Wohnung in einer in Niederösterreich gelegenen Wohnhausanlage als Naturalwohnung zu. Diese Wohnhausanlage steht im Eigentum der Wohnbauvereinigung "Bauhilfe Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung" (im Folgenden kurz Eigentümerin bzw. Vermieterin) und wurde vom Bund angemietet (Mietvertrag vom 17. November 1971). Laut Mitvertrag ist der Mieter berechtigt, die gemieteten Wohnungen als Naturalwohnungen weiterzugeben. Die ihn aus diesem Vertrag treffenden Verpflichtungen sind auf die Benützer der Naturalwohnungen zu überbinden. Der Vermieterin haftet jedoch der Mieter allein (§ 1 Abs. 5 des Mietvertrages).

Mit Bescheid vom 18. Mai 1978 legte die belangte Behörde erstmals gemäß§ 24 Abs. 1 GG (in der Fassung vor der 45. GG-Novelle) die monatliche Vergütung für diese Naturalwohnung fest. Nach lit. e) beträgt der Anteil an den Betriebskosten 4,669 % der Kosten für das Gesamtobjekt.

Ab dem Jahr 1991 wird die Wohnhausanlage von der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft "Frieden" verwaltet (im Folgenden kurz Verwalterin).

Mit Schreiben vom 30. September 1993 wurde allen Naturalwohnungsbenützern dieser Anlage von der belangten Behörde die Jahresabrechnung für das Kalenderjahr 1992 (Datum der Auswertung: 27. September 1993) übermittelt. In der ein DIN A 4 Blatt umfassenden Jahresabrechnung werden zunächst die Kosten der "Gesamten Anlage" mit dem jeweiligen Aufwand für die Positionen Betriebskosten, Verwaltungskosten, Heizkosten und Warmwasserkosten (diese Positionen jeweils netto und gesondert die davon berechnete Umsatzsteuer) sowie die Servicekosten (diese nur inklusive der Umsatzsteuer) genannt. Hierauf werden die Kosten für die jeweils betroffene Naturalwohnung (untergliedert nach Grundvergütung, Betriebskosten, Verwaltungskosten, Heizkosten, Warmwasserkosten und Servicekosten, zum Teil unter Angabe des Anteiles am Aufwand, und mit Ausnahme der Grundvergütung gleichfalls netto und gesondert die davon berechnete Umsatzsteuer), die vom Wohnungsbenützer im Kalenderjahr für diese Positionen erbrachten Vorleistungen sowie die sich daraus ergebende Differenz angegeben. Für den Beschwerdeführer ergeben sich folgende Daten (auszugsweise):

	"Aufwand Schilling	Vorleistung Schilling	Differenz Schilling	G/N
Gesamte Anlage:				
Betriebskosten	525312,08			
Ust 10%	52531,20			
Naturalwohnung:				
...				
Betriebskosten	24526,82	20076,72	- 4450,10	N
USt 10%	2452,68	2007,67	- 445,01	N"

(Anmerkung: N bedeutet Nachzahlung).

Insgesamt ergibt sich für den Beschwerdeführer (in Verbindung mit weiteren Positionen) für das Kalenderjahr 1992 eine Nachzahlung in der Höhe von S 5.253,81.

Mit Schreiben vom 17. März 1994 ersuchte der Beschwerdeführer die belangte Behörde im Wesentlichen um bescheidmäßige Absprache über folgende im Zusammenhang mit der von ihm für seine Naturalwohnung zu leistenden Vergütung bestehende Fragen bzw. für den Fall, dass er darauf keinen Rechtsanspruch habe, um deren Klarstellung:

1. Habe er einen persönlichen Anspruch auf eine angemessene schriftliche Betriebskostenabrechnung und darüber hinaus auf Einsichtnahme in die Betriebskostenbelege? Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1992 (Anmerkung: Offenbar ist eine detailliertere Abrechnung gemeint) habe er erst nach mehrmaliger Urgenz und letztlich persönlicher Vorstellung beim zuständigen Militärkommando (Milkdo) erhalten, wozu er sich wegen der hohen Nachforderung im Betriebskostenbereich veranlasst gesehen habe.

2. Sei es rechtlich zulässig, ihm eine Betriebskostenposition "Dot. HB Abfertigung, 91" zu verrechnen, obwohl es seines Wissens weder zu einem Abgang noch zu einem Wechsel des Hausbesorgers gekommen sei? Wenn ja, ersuche er um Angabe der gesetzlichen Grundlagen, der Bekanntgabe, was mit diesen Geldern bei Wohnungswechsel zu geschehen habe und wie solche Ansparungen zu verzinsen und den "Erlegern" gegenüber nachzuweisen seien.

3. Sei es in den Jahren seit Bestehen der gegenständlichen Wohnhausanlage bereits zu derartigen "Ansparungen" (gemeint: Rücklage für die Abfertigung für den Hausbesorger) gekommen? Wenn ja, werde um Klarstellung wie unter Punkt 2.) ersucht.

Laut Niederschrift der belangten Behörde vom 25. März 1994 legte der Beschwerdeführer den Gegenstand seines Antrages zu Punkt 2.) wie folgt näher fest:

"Ich ersuche um bescheidmäßige Feststellung meiner Vergütung ab 1.7.93 aufgrund der Betriebskostenabrechnung 92 (1.1.-31.12.92).

Hier ist ebenfalls eine weitere Ausführung nicht mehr erforderlich."

Einen mangelnden Bedarf für eine weitere Klarstellung erblickte der Beschwerdeführer auch in Bezug auf die Punkte 1.) und

3.) seines Antrages vom 17. März 1994.

In der Folge befasste die belangte Behörde die Eigentümerin und die Verwalterin der Wohnhausanlage mit Fragen zur Bildung einer Rücklage für die Abfertigung des Hausbesorgers.

Die Eigentümerin gab mit Schreiben vom 3. Mai 1994 bekannt, dass auf Grund einer seinerzeitigen Vereinbarung zwischen dem Bundesministerium und ihr seit Jahren die Rückstellung für Hausbesorger-Abfertigungen über Betriebskosten eingehoben werde. Leider sei das entsprechende Schriftstück über diese Vereinbarung nicht in den Akten auffindbar. Die Existenz dieses Schriftstückes sei jedoch von einem früheren Mitarbeiter der Gesellschaft bestätigt worden, der am Zustandekommen dieser Vereinbarung beteiligt gewesen sei. Es werde ersucht, der bisher geübten Praxis der Bildung einer Hausbesorger-Abfertigungsrückstellung über die Betriebskosten auch weiterhin zuzustimmen.

Die Verwalterin gab mit Schreiben vom 2. August 1994 bekannt, dass ihr am 1. Jänner 1991 als Eröffnungsbilanz für das Konto "Hausbesorgerrückstellung" für die gegenständliche Wohnhausanlage der Betrag von S 59.185,70 gemeldet worden sei. Im Jahr 1991 habe keine Dotation stattgefunden. Im Jahr 1992 seien dieser Rücklage S 49.990,42 zugeführt worden, die in der Betriebskostenabrechnung 1992 enthalten seien. In der Folge findet sich folgender Satz: "Im Jahr 1993 lt. neuem Rechnungslegungsgesetz berechnete Hausbesorger Abfertigungs-Rücklage S 55.799,41 - dot.p. 31.12.92 - 109,176,12 daher findet auch im Jahr 1993 keine Dotierung statt." Über die Berechnung der Hausbesorger-Abfertigungsrücklage vor dem Jahr 1991 könnten leider keine weiteren Auskünfte erteilt werden; die belangte Behörde möge sich diesbezüglich an die Eigentümerin wenden.

Mit Schreiben vom 30. Dezember 1994 übermittelte die belangte Behörde diese beiden Schreiben dem Beschwerdeführer. Außerdem nahm sie ausführlich zu seinem Antrag vom 17. März 1994 in Verbindung mit der Niederschrift vom 25. März 1994 Stellung. Dabei ging sie im Wesentlichen davon aus, dass der Betriebskostenschlüssel für den Beschwerdeführer mit ihrem rechtskräftigen Bescheid vom 18. Mai 1978 auf Grund der Nutzfläche mit "4,6690000" von Hundert (der Gesamtkosten) festgesetzt worden sei. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sei die Erlassung eines Bescheides zulässig, wenn die Frage strittig sei, ob und in welchem Ausmaß Kosten als Betriebskosten anzusehen seien, die der Naturalwohnungsbenützer anteilsmäßig zu bezahlen habe. Dem Vorbringen des Beschwerdeführers sei sinngemäß zu entnehmen, dass er mit der Vorschreibung der Betriebskosten für das Jahr 1992 nicht einverstanden sei. Sein Betriebskostenanteil enthalte im Kalenderjahr 1992 auch die Kosten für die Bildung einer Rücklage für die zukünftig zu zahlende Hausbesorgerabfertigung. Dies sei aber nach der Rechtsprechung des OGH zu § 23 Abs. 1 Z. 3 und 4 MRG unzulässig (Hinweis auf MietSlg. 39.382). Dem hielt die belangte Behörde entgegen, dass nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auf (nach § 80 Abs. 2 BDG 1979 oder vergleichbaren Bestimmungen zugewiesene) Naturalwohnungen die "Wohnrechtsgesetze" (MRG, WGG, WEG) nicht anzuwenden seien. Allerdings könnten diese Gesetze bei der Ermittlung von Vergütungen für Naturalwohnungen nach den §§ 24 ff GG Bedeutung erlangen. Der Verwaltungsgerichtshof habe auch ausgesprochen, dass der Inhalt der gesetzlichen Regelungen über die Naturalwohnungsvergütung nur darin erblickt werden könne, dass der Bund nach Möglichkeit die ihm erwachsenden Kosten ersetzt erhalten, er also aus der Vergabe von Naturalwohnungen grundsätzlich keinen finanziellen Nachteil erleiden solle. Daher habe das BKA mit Erlass vom 17. November 1986, Zl. 923.101/35-II/2/86, angeordnet, dass auch Beiträge, die zur Abfertigung des Hausbesorgers nach den Bestimmungen des Arbeiter-Abfertigungsgesetzes aufgewendet würden, Betriebskosten seien, die gemäß § 24b Abs. 1 GG vom Naturalwohnungsbenützer zu entrichten seien. Es gebe daher keinen zwingenden logischen Grund, dass nicht auch jene Kosten, die der Bildung einer Rücklage für den gesetzlichen Abfertigungsanspruch dienten, als Betriebskostenkomponente den Naturalwohnungsbenützern weiterverrechnet werden. In der Vergangenheit sei es von Naturalwohnungsbenützern als unbillig empfunden worden, wenn sie im Anlassfall die Hausbesorgerabfertigung

auf einmal bezahlen mussten. Die Bildung einer Rücklage für die Hausbesorgerabfertigung liege daher auch im Interesse der Naturalwohnungsbenützer, weil damit erhebliche Belastungen vermieden werden würden. Auf diese Überlegung habe auch der OGH hingewiesen; im Übrigen sei dessen Judikatur zu den wohnrechtlichten Bestimmungen für das Dienstrechtsverfahren nicht maßgebend. Der Beschwerdeführer habe die Möglichkeit, in die maßgeblichen Betriebskostenabrechnungen, die beim Milkdo auflägen, Einsicht zu nehmen und Abschriften anzufertigen. In diesem Fall werde er eingeladen, mit dem Hausvertrauensmann seiner Anlage Kontakt aufzunehmen. Es sei nicht beabsichtigt, ihm jährlich eine gesonderte Betriebskostenabrechnung zu übermitteln. Dies sehe das GG auch nicht vor. Es sei beabsichtigt, bescheidmäßig festzustellen, dass die vom Beschwerdeführer bezahlten aliquoten Kosten für die Bildung von Rücklagen für die Abfertigung des Hausbesorgers Bestandteil der Betriebskosten seien und er sie daher zu entrichten habe. Zur bisherigen Einhebung für diese Rücklage werde auf die beiden übermittelten Schreiben (der Eigentümerin und der Verwalterin) verwiesen. Im Übrigen sei beabsichtigt, die Betriebskosten für seine Naturalwohnung für das Kalenderjahr 1992 mit S 2.420,76 (gemeint ist monatlich) festzusetzen.(Anmerkung: Der Betrag umfasst auch den Anteil an den Verwaltungskosten, wie der Aufschlüsselung zu entnehmen ist. Die zugrundeliegenden Zahlen decken sich mit der dem Beschwerdeführer übermittelten Jahresabrechnung für das Jahr 1992).

In seiner Stellungnahme vom 6. Jänner 1995 brachte der Beschwerdeführer vor allem vor, es erhebe sich nach wie vor die Frage, was das GG unter Betriebskosten und Nebenkosten für eine Naturalwohnung verstehe und wie detailliert diese abzurechnen seien. Dies wolle er an Hand einiger Beispiele näher aufzeigen. So hätten zB in der Zwischenzeit die Naturalwohnungsbenützer vielfach gewechselt, ohne dass es zu einer Abfertigung des Hausbesorgers gekommen sei. Treffe die Belastung für die Hausbesorgerabfertigung den "augenblicklichen" Naturalwohnungsbenützer oder auch die "gewichenen" aliquot? Eine Zeile "Betriebskosten" in einer Abrechnung erlaube keine detaillierte Kontrolle. Ein solches Service stehe in einem engen Zusammenhang mit dem Inkasso von Verwaltungskosten, bei denen sich der Rechnungsleger offensichtlich doch am "Mietengesetz" orientiere. Aus § 24c Abs. 2 GG sei abzuleiten, dass die Betriebskostenabrechnung auf ein Nullsummenspiel und nicht auf das Ansparen für fiktive Ereignisse hinauslaufe. § 24c Abs. 2 GG enthalte eine soziale Komponente (Stundung von Fehlbeträgen aus Billigkeitsgründen). Völlig unmöglich erscheine es ihm, Ansparungen zu tätigen, deren Verzinsung nicht offen zulegen sei. Er ersuche daher nochmals seinen Dienstgeber, zur Klarstellung und Offenlegung beizutragen. Nur so sei eine persönliche Kontrolle möglich. Dies sei auch die Voraussetzung dafür, notfalls die erforderlichen Rechtsmittel ergreifen zu können. Die in Aussicht gestellte Erledigung sei im Sinne der Antragstellung unbefriedigend.

Auf Grund einer neuerlichen Befassung durch die belangte Behörde gab die Verwalterin mit Schreiben vom 3. April 1995 bekannt, dass der voraussichtliche Abfertigungsanspruch des Hausbesorgers zum 31.12.1994 S 129.444,30 betrage. Es sei nicht beabsichtigt, (ab der Betriebskostenabrechnung 1994 - so die Fragestellung der belangten Behörde) weitere Mittel für die Abfertigungsrücklage einzuheben, da die Berechnung nach dem neuen Rechnungslegungsgesetz unter der derzeit gebildeten Rücklage (S 109.176,12) liege. Laut Information der Wohnungseigentümerin würde die Rücklage nicht verzinst und habe den Charakter eines Erhaltungs- und Verbesserungsbetrages.

Ein Dienstnehmer der Wohnungseigentümerin gab laut einem Aktenvermerk an, dass die Hausbesorgerrückstellung ab dem Jahr 1972 (Bezugsjahr) vorgeschrieben worden sei. Der Betrag könne nicht genau festgestellt werden, da die Unterlagen derzeit nicht auffindbar seien. Auf Grund der vorhandenen Unterlagen und des von der Verwalterin angegebenen Betrages (gemeint ist zum Stichtag 1. Jänner 1991) müsste dieser Betrag ca. S 2900,-- jährlich gewesen sein. Die Rückstellungen seien nicht verzinst worden.

Nachdem diese Ermittlungsergebnisse dem Beschwerdeführer in Wahrung des Parteiengehörs übermittelt worden waren, hielt dieser in seiner Stellungnahme vom 17. Mai 1995 fest, es liege nunmehr der Beweis dafür vor, dass alle von ihm seit März 1994 vorgebrachten Ungereimtheiten dringend einer Klarstellung bedürften. Auf Grund der nunmehr klar erkenntlichen Mängel präzisiere er jene Punkte, um deren Klarstellung er im Wege "bescheidmäßiger Absprache" ersuche:

1. Detaillierte, dh auch bezüglich der Betriebskosten wohnungsbezogene Abrechnung aller im Zusammenhang mit der Benützung der Naturalwohnung einbehaltenen Beträge unter Anwendung der durch das GG vorgegebenen Diktionen, innerhalb angemessener Frist. In einer Anmerkung erläuterte der Beschwerdeführer diesen Punkt dahingehend, dass ihm eine taxative Aufzählung, was unter Betriebskosten zu verstehen sei, unumgänglich erscheine. Eine Regelung

analog zum MRG erscheine ihm als die günstigste Vorgangsweise. Seiner Ansicht nach sei der Einbehalt von Beträgen für eine Abfertigung des Hausbesorgers vor Eintritt dieses Ereignisses unzulässig.

2. Detaillierte Abrechnung im Sinne von 1.) schon für das Kalenderjahr 1994.

3. Nachweis aller vom Beschwerdeführer seit Bezug der Naturalwohnung einbehaltenen, nicht der Grundvergütung bzw. den Betriebskosten zurechenbaren und nunmehr durch die Verwalterin mit dem Charakter eines "Erhaltungs - und Verbesserungsbetrages" versehenen Gelder sowie deren Rückerstattung samt Zinsen und Zinsenzinsen. Zur Klarstellung wiederhole er, dass er damit auch die Rücklage, die für eine Hausbesorgerabfertigung einbehalten worden sei, meine. Diese Beiträge seien für ihn nicht als Betriebskosten akzeptabel.

Der Spruch des nunmehr angefochtenen Bescheid vom 27. Oktober 1995 lautet:

"1.

1.1.

Ihrem Antrag vom 17.3.1994 sowie die niederschriftliche Ergänzung vom 25.3.1994 auf bescheidmäßige Feststellung betreffend die von Ihnen für das Jahr 1992 zu bezahlenden Betriebskosten, wird gemäß § 24a im Zusammenhalt mit § 24b sowie § 24c des Gehaltsgesetzes 1956, BGBl. Nr. 54, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 387/1986 (45. GG-Novelle) sowie in Verbindung mit § 1 Absatz 1 des Dienstrechtsverfahrensgesetzes 1984 (DVG 1984), BGBl. Nr. 29, Folge gegeben. Die auf Ihre Naturalwohnung entfallenden Betriebskosten für das Jahr 1992 und zwar unter Bedachtnahme auf Ihren Betriebskostenschlüssel von 4,669% betragen

S 29.049,07

und somit monatlich S 2.420,76.

Dieser Betrag wurde bereits mit Ihren Bezügen aufgerechnet.

1.2.

Ihrem Antrag, dass die bisher von Ihnen als Betriebskostenkomponente geleisteten Beträge für die Ansparung der Rücklage einer zukünftigen Abfertigung des Hausbesorgers und zwar nach den Bestimmungen des Arbeiter-Abfertigungsgesetzes, BGBl. Nr. 107/1979, in der derzeit geltenden Fassung zu Unrecht vorgeschrieben wurden und daher Ihnen zu refundieren wären, wird gemäß §§24a - 24c, des Gehaltsgesetzes 1956, BGBl. Nr.54, keine Folge gegeben.

2.

Ihre Anträge vom 17.5.1995 auf

2.1.

eine detaillierte Betriebskostenabrechnung, d.h. wohnungsbezogene Abrechnung innerhalb angemessener Frist sowie

2.2.

"Detaillierte Abrechnung im Sinne Z1 (ho erg.2.1.) schon für das Kalenderjahr 1994" und 2.3.

"Nachweis aller von mir seit Bezug der Naturalwohnung einbehaltenen, nicht der Grundvergütung bzw. Betriebskosten zurechenbaren und nunmehr durch die Fa X (es folgt der Namen der Verwalterin) in Ihrem Schreiben vom 3.4.1995 an das BMLV, unter Berufung auf die Fa. Y(es folgt der Name der Wohnungseigentümerin), mit dem Charakter eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages versehenen Gelder sowie deren Rückerstattung samt Zinsen und Zinseszinsen"

werden gemäß § 13 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991, BGBl. Nr. 51, im Zusammenhalt mit § 1 Absatz 1 DVG zurückgewiesen."

Die belangte Behörde ging nach der (dekadisch untergliederten) Begründung zunächst davon aus, Prozessgegenstand des auf Grund des Anbringens des Beschwerdeführers vom 17. März 1994 eingeleiteten Dienstrechtsverfahrens seien die im Spruchteil 1 wiedergegebenen Anträge gewesen (Punkt 1 der Begründung). Daraus leitete sie in ihrer Begründung (am Ende des angefochtenen Bescheides) "Zum Spruchteil 2" ab, der Beschwerdeführer habe mit seinem Schreiben vom 17. Mai 1995 seine ursprünglich gestellten Anträge unzulässigerweise ausgedehnt. Eine Ausdehnung

des Prozessgegenstandes im Laufe eines anhängigen Verfahrens sei unzulässig (Hinweis auf VwSlg. 1889 A/1951). Daher würden die im Spruchteil 2 wiedergegebenen Anträge zurückgewiesen. Im Übrigen sei nicht beabsichtigt, den Naturalwohnungsbenützern eine wohnungsbezogene Abrechnung zu übermitteln. Die Naturalwohnungsbenützer hätten die Möglichkeit, den Hausvertrauensmann um Unterstützung zu ersuchen. Auch wäre seinem Antrag auf Übermittlung einer detaillierten Abrechnung für das Kalenderjahr 1994 schon deshalb keine Folge zu geben, weil seine Betriebskosten bereits bescheidmäßig bestimmt seien. Abschließend werde darauf hingewiesen, dass die nachträglich überprüfte Betriebskostenabrechnung ergeben habe, dass ihm keine den Betriebskosten nicht zurechenbaren Kosten als Betriebskosten vorgeschrieben worden seien. Daher würde auch eine materielle Erledigung des Spruchteiles 2 zu einer Abweisung seiner (diesbezüglichen) Anträge führen.

Zum Spruchteil 1 gab die belangte Behörde zunächst das Vorbringen des Beschwerdeführers in seinem Schreiben vom 17. März 1994 im Zusammenhalt mit der Niederschrift vom 25. März 1994, gegliedert in die Punkte 2.1. bis 2.8. wieder. Nach Darstellung des der Entscheidung zugrundegelegten Sachverhaltes und allgemeiner rechtlicher Erwägungen (Punkte 3.1 bis 3.3/erster Teil) ging die belangte Behörde in der Folge auf das punkteweise gegliederte Vorbringen des Beschwerdeführers ein (Punkt 3.3./zweiter Teil) ein. Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden die Punkte 2.1. bis 2.8 der Begründung (in zusammengefasster Form) der jeweiligen Replizierung gegenübergestellt.

Die Darstellung des maßgebenden Sachverhaltes (in den Punkten 3.1 und 3.2 der Begründung) konzentriert sich auf die Wiedergabe der Stellungnahme der Verwalterin vom "27.7.1994" (richtig: 2. August 1994) sowie der ergänzenden Stellungnahme der Verwalterin und der telefonisch von der Eigentümerin einholten Auskunft zur Rücklagenbildung für die Abfertigung für den Hausbesorger der gegenständlichen Wohnhausanlage, die dem Beschwerdeführer mit Schreiben der belangten Behörde vom 5. Mai 1995 zur Kenntnis gebracht wurden (Punkt 3.1. der Begründung), und im Punkt 3.2. auf die bescheidmäßige Zuweisung der Naturalwohnung an den Beschwerdeführer, den für ihn festgelegten Betriebskostenschlüssel sowie den Hinweis auf die im Mietvertrag zwischen der Eigentümerin (als Vermieter) und dem Bund (als Mieter) festgelegte Verpflichtung des Mieters, die ihn aus diesem Vertrag treffenden Verpflichtungen auf die Benützer der Naturalwohnungen zu überbinden.

Dem Beschwerdeführer sei mit Schreiben der belangten Behörde vom 30. Dezember 1994 zu Feststellungen, die die von ihm im Jahr 1992 zu bezahlenden Betriebskosten betroffen hätten, Parteiengehör eingeräumt worden. Er habe in seinen Stellungnahmen die Höhe der neuerlich überprüften Betriebskostenabrechnung für 1992 nicht bekämpft. Seinem Ersuchen um bescheidmäßige Feststellung sei somit entsprochen worden. Auf die Wiedergabe der im Schreiben vom 30. Dezember 1994 erfolgten Darlegung werde verzichtet. Diese Darlegung sei dem Beschwerdeführer nachweislich am 5. Jänner 1995 zugestellt worden.

In rechtlicher Hinsicht führte die belangte Behörde allgemein (in Punkt 3.3./erster Teil) - nach Darstellung der maßgebenden Bestimmungen nach dem BDG 1979 und dem GG aus, für durch Bescheid zugewiesene Naturalwohnungen seien nach der Rechtsprechung weder das Mietengesetz (MG) noch das Mietrechtsgesetz (MRG) unmittelbar anzuwenden. Es komme diesen Rechtsvorschriften aber für die Auslegung der kursorisch in den §§ 24 ff GG getroffenen Regelungen eine gewisse Orientierungsfunktion zu. Nach dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 11. November 1985, 84/12/0040, solle der Bund aus der Vergabe von Naturalwohnungen nach Möglichkeit die ihm erwachsenden Kosten ersetzt erhalten.

Die gegenständliche Wohnungsanlage sei vom Bund angemietet worden. Die Abrechnung der Miete sowie der Betriebskosten und der Kosten für öffentliche Abgaben richte sich nach den Bestimmungen des MRG (§§ 21 - 23) sowie nach dem WGG (Höhe der Verwaltungskosten).

In der Folge nahm die belangte Behörde zu einzelnen Punkten des Vorbringens des Beschwerdeführers Stellung.

Das unter den Punkten 2.1., 2.5. und 2.6. der Begründung dargestellte Vorbringen des Beschwerdeführers betrifft im Wesentlichen den Informationszugang (Anspruch auf persönliche Zustellung einer "angemessenen schriftlichen Betriebskostenabrechnung" pro Jahr; Kritik an der bisherigen bloß eine Zeile umfassenden Information über die Betriebskosten, die keine detaillierte Kontrolle ermögliche) sowie zum Teil die Unzulässigkeit der Bildung einer Rücklage für die Abfertigung des Hausbesorgers (Ableitung aus § 24c Abs. 2 GG, dass die Betriebskostenabrechnung auf ein Nullsummenspiel hinauslaufe und nicht auf Ansparungen für fiktive Ereignisse angelegt sei).

Dem hielt die belangte Behörde entgegen, dem Beschwerdeführer werde (zumindest) einmal jährlich die Höhe der auf seine Wohnung entfallenden Betriebskosten bekannt gegeben. Mit dem rechtskräftigen Bescheid vom 18. Mai 1978 sei

der Betriebskostenschlüssel festgelegt worden. Grundsätzlich bedürfe es keines weiteren Bescheides über die zumeist variable Höhe der in jedem Monat zu bezahlenden Betriebskosten. Der Beschwerdeführer habe keinen Anspruch auf eine eigene Betriebskostenabrechnung gegenüber seinem Dienstgeber. Im Übrigen überprüfe die belangte Behörde als Mieter die vom Vermieter vorgelegten Betriebskostenabrechnungen auf ihre sachliche und rechnerische Richtigkeit. Nach Art. 18 B-VG dürften dem Beschwerdeführer nur jene Betriebskosten in voller Höhe vorgeschrieben werden, die die belangte Behörde für den Mieter - nach sachlicher und rechnerischer Überprüfung - zu bezahlen habe. Welche Kosten als Betriebskosten anzusehen seien, ergebe sich aus § 21 MRG, dem eine gewisse Orientierungsfunktion zukomme. Eine sachliche oder rechnerisch falsche Betriebskostenabrechnung werde seitens der belangten Behörde beeinsprucht. Erforderlichenfalls werde auch von der Möglichkeit, nach § 22 WGG ein Außerstreitverfahren einzuleiten, Gebrauch gemacht. Eine Beeinspruchung der Betriebskostenabrechnung stehe nur dem Mieter, nicht jedoch dem Naturalwohnungsbenützer zu.

Der Beschwerdeführer habe allerdings die Möglichkeit - so wie bisher - beim Milkdo in die Betriebskostenabrechnung Einsicht zu nehmen und darüber hinaus auf seine eigenen Kosten Kopien dieser Abrechnung herstellen zu lassen.

Seine Behauptung, dass § 24c GG eine Ansparung der Hausbesorgerabfertigung ausschließe, gehe schon deshalb ins Leere, weil "in der juristischen Person des Mieters" keine Änderung bei einem Wohnungswechsel eintrete. Der Vorteil der Ansparung der Hausbesorgerabfertigung liege auch darin, dass diese Kosten bei Fälligwerden der Hausbesorgerabfertigung den Naturalwohnungsbenützern nicht gesondert vorgeschrieben bzw. mit ihnen abgerechnet werden würden.

Das unter den Punkten 2.2. und 2.8.in der Begründung dargestellte Vorbringen des Beschwerdeführers betrifft im Wesentlichen die Frage, ob es zulässig gewesen sei, in der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1992 eine Rücklage für die Abfertigung für den Hausbesorger in Rechnung zu stellen und ob diese Rücklage nicht zu verzinsen sei.

Dem hielt die belangte Behörde entgegen, aus dem MRG (§ 21 Abs. 1 Z. 8 iZm § 23 Abs. 1 Z. 4) ergebe sich, dass der Beitrag für Hausbesorgerarbeiten - dazu gehörten auch die zur Abfertigung des Hausbesorgers nach dem Arbeiter-Abfertigungsgesetz aufgewendeten Beträge - eine Komponente der Betriebskosten sei. Diese Betriebskostenkomponente werde der belangten Behörde seit dem Jahr 1972 zur Bezahlung vorgeschrieben. Da gegen die Bezahlung dieser Betriebskostenkomponente von Seiten der belangten Behörde keine Bedenken bestünden, seien diese Beträge vom Mieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auch bezahlt worden. Um zu verhindern, dass bei Fälligwerden der Hausbesorgerabfertigung die zu diesem Zeitpunkt in der Anlage wohnenden Naturalwohnungsbenützer mit diesen Kosten auf einmal belastet werden würden, sei einer Regelung für die "Ansparung der Abfertigung" zugestimmt worden. Auch der OGH habe in seinem maßgebenden Urteil vom 24. Februar 1987, 5 Ob 21/87, darauf hingewiesen, dass die Bildung einer Rücklage für die Hausbesorgerabfertigung zweckmäßig wäre, weil dies auch zur Vermeidung der unbilligen Belastung gerade der Mieter zur Zeit des Anfalles der Abfertigung und zu einer gerechten Verteilung dieser Last führen würde. Allerdings sei die Verrechnung dieser Betriebskosten-Post deshalb unberechtigt, weil das MRG die Bildung einer Rücklage für die Abfertigung des Hausbesorgers nicht kenne.

Für die rechtliche Beurteilung der behördlichen Vorgangsweise bezüglich der Weiterverrechnung dieser Betriebskostenkomponente seien die §§ 24a bis 24c GG maßgeblich. Dass die Bezahlung der Hausbesorgerabfertigung keine Betriebskosten seien, habe der Beschwerdeführer nicht einmal ansatzweise behauptet. Unter Bedachtnahme darauf, dass dem Bund Beträge zur Bildung einer Hausbesorgerrücklage als Betriebskosten vorgeschrieben worden seien, habe der Bund diese dem Naturalwohnungsbenützer aliquot in voller Höhe vorzuschreiben, weil dem Bund aus der Vergabe von Naturalwohnungen kein finanzieller Nachteil erwachsen solle.

Durch den Wohnungswechsel der Naturalwohnungsbenützer trete keine Änderung der Sach- und Rechtslage ein, weil sich an der Stellung des Mieters (Bund - vertreten durch die belangte Behörde) nichts ändere. Die belangte Behörde sei auf jeden Fall verpflichtet, die Hausbesorgerabfertigung in voller Höhe zu bezahlen. Das GG schließe eine Regelung der Aliquotierung nicht aus.

Die wohnrechtlichen Bestimmungen sähen eine Verzinsung nur für Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge vor, nicht jedoch für Betriebskosten. Im Übrigen werde nochmals darauf hingewiesen, dass zwischen den Naturalwohnungsbenützern und dem Vermieter kein Rechtsverhältnis bestehe. Nach § 80 Abs. 3 BDG 1979 werde auch durch die Zuweisung einer Naturalwohnung kein Bestandsverhältnis begründet.

Das unter dem Punkt 2.3. in der Begründung dargestellte Vorbringen betrifft das Ersuchen des Beschwerdeführers um

Bekanntgabe, ob es (schon) in den Jahren seit Bestehen der Anlage bereits zu derartigen "Ansparungen" für die Hausbesorgerabfertigung gekommen sei.

Dazu verwies die belangte Behörde auf die Darstellung des maßgebenden Sachverhaltes.

Das unter Punkt 2.4. und 2.7. in der Begründung dargestellte Vorbringen des Beschwerdeführers betrifft im Wesentlichen die Frage, wer von den Naturalwohnungsbenützern für die Abfertigung des Hausbesorgers aufzukommen habe (bloß die zum Zeitpunkt der Fälligwerdung der Abfertigung aktuellen oder alle jeweiligen seit Bestand der Wohnhausanlage vorhandenen Naturalwohnungsbenützer). Außerdem spreche seiner Meinung nach die "soziale Komponente" des § 24c Abs. 2 GG (Fristerstreckung für Betriebskostennachzahlung laut Jahresabrechnung aus Billigkeitsgründen) gegen die Ansparvariante bei der Abfertigung.

Dem erwiderte die belangte Behörde, die Überlegungen des Beschwerdeführers seien schon deshalb nicht richtig, weil dem Mieter (Bund) - und nicht den Naturalwohnungsbenützern - vom Vermieter die Kosten der Hausbesorgerabfertigung vorgeschrieben werden würden. Infolge der "Aliquotierung einer zukünftigen Hausbesorgerabfertigung" hätten bei Wohnungswechsel alle Naturalwohnungsbenützer im Rahmen der Betriebskosten ihren Beitrag gleichermaßen zu leisten. Daher würden nicht nur jene Naturalwohnungsbenützer, die zufällig im Zeitpunkt des Fälligwerdens der Abfertigung für den Hausbesorger in der betroffenen Wohnhausanlage wohnten, zur Bezahlung in der vollen Höhe der Abfertigung herangezogen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht werden.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

I.Rechtslage

1. Gehaltsüberleitungsgesetz (GÜG) bzw. Beamten-Dienstrechtsgesetz 1979 (BDG 1979)

Dem Beschwerdeführer wurde noch unter der Geltung des GÜG das Benützungsrecht an der Naturalwohnung durch Bescheid (nach § 24 Abs. 1 letzter Satz GÜG) gewährt. Gemäß § 24 Abs. 2 GÜG wurde durch die Überlassung einer Dienst- oder Naturalwohnung an einen Beamten ein Bestandverhältnis nicht begründet.

Diese Rechtslage wurde durch das BDG 1979, das u.a. das Gehaltsüberleitungsgesetz aufgehoben hat (§ 185 Abs. 2 Z. 3 der Stammfassung), beibehalten (vgl. nunmehr § 80 Abs. 2 letzter Satz und Abs. 3 BDG 1979 jeweils in der Stammfassung BGBl. Nr. 333)

2. Gehaltsgesetz 1956 (GG)

Im Zeitpunkt der Begründung des Naturalwohnungsverhältnisses galt§ 24 GG, BGBl. Nr. 54/1956 in der Fassung der 1. GG-Novelle, BGBl. Nr. 94/1959. Danach hatte der Beamte, dem neben seinem Monatsbezug Naturalbezüge gewährt wurden, hiefür eine angemessene Vergütung zu leisten. Bei der Festsetzung der Höhe der Vergütung war auf die örtlichen Verhältnisse sowie auf die dem Bund erwachsenden Gestehungskosten Bedacht zu nehmen. Eigene Bestimmungen für Natural - und Dienstwohnungen enthielt das GG (in dieser Fassung) nicht. Viele Fragen betreffend die Vergütung von Natural- und Dienstwohnungen waren durch (nicht im BGBl. kundgemachte) Erlässe geregelt.

Besondere Bestimmungen für Natural- und Dienstwohnungen wurden erst durch die 45. GG-Novelle,BGBl. Nr. 387/1986, (mit Wirkung ab 1. Jänner 1987) eingeführt (§§ 24a bis 24c GG), die in ihrem Kernbereich auch noch heute (mit bestimmten Modifikationen durch Novellen, die erst nach Erlassung dieses Bescheides ergingen) gelten.

Nach § 24a Abs. 1 GG in dieser Fassung hat der Beamte für eine Wohnung oder eine sonstige Räumlichkeit, die ihm nach § 80 BDG 1979 oder nach vergleichbaren gesetzlichen Bestimmungen überlassen oder zugewiesen worden ist, eine monatliche Vergütung zu leisten. Die Vergütung besteht aus der Grundvergütung und den auf die Wohnung oder die sonstige Räumlichkeit entfallenden Anteilen an den Betriebskosten und den öffentlichen Abgaben sowie an den Nebenkosten.

Bemessungsgrundlage für die Grundvergütung ist nach § 24a Abs. 2 Z. 1 lit. a GG bei vom Bund gemieteten Wohnungen der Hauptmietzins, den der Bund zu leisten hat.

Die Grundvergütung (für die im Übrigen durch die Übergangsbestimmung in Art. X der 45. GG-Novelle das "Altrecht" aufrecht erhalten wurde) ist im Beschwerdefall nicht strittig, sodass auf sie nicht näher einzugehen ist. Mangels einer

Übergangsbestimmung für die im Beschwerdefall allein strittigen Betriebskosten gilt ab 1. Jänner 1987 für diese die neue Rechtslage.

§ 24b GG lautet (auszugsweise), soweit dies aus der Sicht des Beschwerdefalles von Bedeutung ist:

"(1) Die auf die Wohnung oder die sonstige Räumlichkeit entfallenden Anteile an den Betriebskosten und den öffentlichen Abgaben sowie an den Nebenkosten hat der Beamte in voller Höhe zu tragen.

(2) Die auf die Wohnung oder die sonstige Räumlichkeit entfallenden Anteile an den Betriebskosten und den öffentlichen Abgaben richten sich nach dem Verhältnis der Nutzfläche der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zur Gesamtnutzfläche der Baulichkeit.

..."

§ 24c GG lautet:

"(1) Der Beamte hat auf die Vergütung eine angemessene monatliche Vorleistung zu entrichten. Diese Vorleistung ist so zu bemessen, dass die Summe der monatlichen Teilbeträge den voraussichtlichen Jahresaufwand deckt. Die Vorleistung auf die Vergütung kann durch Aufrechnung hereingebracht werden.

(2) Die im Laufe des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben sowie Heiz- und Warmwasserkosten sind bis spätestens 30. Juni des folgenden Kalenderjahres abzurechnen. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuss zugunsten des Beamten, so ist der Überschussbetrag in dem der Abrechnung folgenden Kalendermonat zu erstatten. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten des Beamten, so hat dieser den Fehlbetrag in dem der Abrechnung folgenden Kalendermonat zu entrichten; aus Billigkeitsgründen kann diese Frist erstreckt werden."

3. Mietrechtsgesetz - MRG bzw. Mietengesetz - MG und Hausbesorgergesetz

3.1. Nach den von der belangten Behörde getroffenen unbestritten gebliebenen Feststellungen findet auf das zwischen ihr und der Eigentümerin bestehende Mietverhältnis das MRG, BGBl. Nr. 520/1981, Anwendung.

§ 21 Abs. 1 MRG umschreibt die Betriebskosten. Nach § 21 Abs. 1 Z. 8 gehört dazu der im § 23 MRG bestimmte Beitrag für Hausbesorgerarbeiten.

§ 23 Abs. 1 Z. 4 MRG (in der im Beschwerdefall maßgebenden Stammfassung) lautete:

"(1) Der Beitrag für Hausbesorgerarbeiten besteht aus

...

4. die zur Abfertigung des Hausbesorgers nach den Bestimmungen des Arbeiter-Abfertigungsgesetzes, BGBl. Nr. 107/1979, aufgewendeten Beträge. Jeder Hauptmieter hat den auf ihn entfallenden Anteil, sofern auf ihn ein die Hälfte des von ihm zum gleichen Zinstermin zu entrichtenden Hauptmietzinses übersteigender Betrag entfällt, binnen einem Jahr in gleichen, an den einzelnen Zinsterminen fällig werdenden Raten zu entrichten."

(Anmerkung: Durch die im Beschwerdefall erst lange nach der Erlassung des angefochtenen Bescheides bzw. den in ihm angesprochenen Zeiträumen ergangene und daher nicht zu beachtende Novelle des MRG durch die Wohnrechtsnovelle 1999 - WRN 1999, BGBl. I Nr. 147, wurde die Z. 4 der genannten Bestimmung durch folgenden Satz ergänzt, der am 1. Jänner 2000 in Kraft getreten ist:

"Der Vermieter kann als Rückstellung für die Abfertigung des Hausbesorgers von den Hauptmietern monatlich einen Betrag von höchstens 2,5 vH des monatlichen Bruttoentgeltes des Hausbesorgers einheben; die im Laufe des Kalenderjahres eingehobenen Beträge sind in der Betriebskostenabrechnung als Ausgaben auszuweisen; die insgesamt angesparten Beträge sind mit dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist jeweils allgemein geltenden Zinsfuss zu verzinsen und in der Betriebskostenabrechnung bekanntzugeben; bei Beendigung des Dienstverhältnisses sind die eingehobenen Beträge samt Zinsen unabhängig davon, ob der Hausbesorger Anspruch auf eine Abfertigung hat, in der Betriebskostenabrechnung dieses Jahres als Einnahmen auszuweisen."

Zu den Motiven für diese Ergänzung des § 23 Abs. 1 Z. 4 MRG siehe die EB zur RV zur WRN 1999, 1674 Blg. Sten. Prot. NR XX. GP.)

3.2. Unter der Geltung des Mietengesetzes, BGBl. Nr. 210/1929, war - soweit dies aus der Sicht des Beschwerdefalles für die Zeit ab 1972 von Bedeutung ist - die mietrechtliche Behandlung der Kosten des Hausbesorgers in § 9 des Hausbesorgergesetzes, BGBl. Nr. 16/1970, geregelt.

§ 9 des Hausbesorgergesetzes (dem durch das MRG materiell derogiert wurde und der durch die Novelle BGBl. Nr. 55/1985 auch formell aufgehoben wurde) lautete:

"Die nachstehenden Leistungen gelten als Betriebskosten im Sinne des § 2 Abs. 2 des Mietengesetzes,BGBl. Nr. 210/1929:

a) das Entgelt (§7), das Krankenentgelt (§ 14) und der Materialkostenersatz (§ 8) des Hausbesorgers,

b) die Kosten der Vertretung des Hausbesorgers gemäß § 17 Abs. 2,

c) die Kosten gemäß § 13 Abs. 2 und 3 für die Instandhaltung und Beleuchtung der Dienstwohnung,

d) die Kosten der für die Reinigungsarbeiten erforderlichen Gerätschaften und Materialien, soweit sie nicht Gegenstand des Materialkostenersatzes gemäß § 8 sind."

II. Beschwerdeausführungen:

1. Der Beschwerdeführer erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid in seinem Recht darauf, dass ihm - insbesondere puncto Betriebskosten - keine höhere Naturalwohnungsvergütung vorgeschrieben werde, als dies gemäß §§ 24a ff GG gerechtfertigt sei, sowie in seinem Recht darauf, dass im Sinne der von ihm gestellten Anträge alle zur Grundvergütung hinzukommenden Kostenelemente (insbesondere in Form einer detaillierten Betriebskostenabrechnung samt belegmässigen Nachweisen) offengelegt werden, durch unrichtige Anwendung dieser Normen sowie der Vorschriften über die Sachverhaltsdarstellung, das Parteiengehör und die Bescheidbegründung (§§ 1, 8 DVG; §§ 37, 39 und 60 AVG) verletzt.

2.1. Zu Spruchpunkt 1 des angefochtenen Bescheides bringt der Beschwerdeführer vor, die belangte Behörde habe die Betriebkosten (für das Jahr 1992) in jenem Ausmaß festgesetzt, das sich unter Einbeziehung der Rücklage für die Hausbesorgerabfertigung ergebe (Spruchpunkt 1.1.). Das gehe zwar aus der mangelhaften Bescheidbegründung nicht hervor, ergebe sich aber aus dem vorangegangenen Verfahren zweifelsfrei. Damit übereinstimmend habe sie sein Begehren betreffend Feststellung, dass dieses Betriebskostenelement zu Unrecht verrechnet worden sei und die aus diesem Titel entrichteten Beträge zurückzuerstatten seien, abgewiesen (Spruchpunkt 1.2.).

Unter dem Gesichtspunkt einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes bringt der Beschwerdeführer im Wesentlichen gegen Spruchpunkt 1.2. vor, dass der dort behandelte Verfahrensgegenstand (Hausbesorgerabfertigungsrücklage) auf Grund dieses Zusammenhanges auch für den Spruchpunkt 1.1. essentiell sei. Hätte die Hausbesorgerrücklage im Rahmen der Betriebskosten nicht verrechnet werden dürfen, seien daher beide Spruchpunkte rechtswidrig.

Er verstehe die behördliche Argumentation wie folgt: Der OGH habe ausgesprochen, dass die Bildung einer Hausbesorgerrücklage zwar zweckmäßig sei, dass sie aber nach dem MRG nicht Betriebskostenbestandteil sei. Das MRG sei im (öffentlich-rechtlichen) Naturalwohnungsverhältnis nicht unmittelbar anzuwenden, sondern habe nur eine Orientierungsfunktion. Es werde daher zweckmäßigerweise die Hausbesorgerrücklage gebildet und in die Betriebskosten einbezogen.

Dies sei keine taugliche Argumentation. Die entscheidende Frage laute: Was werde vom Begriff "Betriebskosten" im Sinn der §§ 24a ff GG erfasst? Dies sei jedenfalls im Beschwerdefall leicht zu beantworten. Im Beschwerdefall liege der typische vom Gesetzgeber (§ 24a Abs. 2 Z. 1 GG) sogar an erster Stelle genannte Fall vor, dass der Dienstgeber (Bund) die von ihm als Naturalwohnung (oder Dienstwohnung) vergebenen Objekte von einem Dritten anmiete. Für die Betriebskosten im (privatrechtlichen) Verhältnis zwischen der Vermieterin und dem Bund gelte das MRG. Dass in diesem Fall im öffentlich-rechtlichen Naturalwohnungsverhältnis für den Beamten im Verhältnis gegenüber dem Bund plötzlich ein anderer Betrieskostenbegriff zu gelten habe, sei durch nichts zu rechtfertigen. Dafür finde sich nicht der geringste Hinweis im Gesetz.

Die Sorge der belangten Behörde um die beste Lösung aus der Sicht der Naturalwohnungsbenützer sei anerkennenswert. Die Behörde komme aber nicht zum richtigen Ergebnis. Die Anteile an den Hausbesorgerbezügen, die auf eine Wohnung entfielen, seien relativ gering. Dies gelte auch für eine "ad hoc" zu leistende Abfertigung. Diese stelle daher - im Verhältnis zum Einkommen des Beamten - im Regelfall (von Ausnahmefällen in Verbindung mit

besonderen persönlichen Verhältnissen abgesehen, die aber nicht als Maßstab herangezogen werden dürften) kein besonderes Problem dar. Eine Rücklagenbildung diene daher keineswegs den Interessen der Wohnungsinhaber, sondern ausschließlich den Interessen des Hausinhabers. Diese Vorstellung liege auch dem MRG zugrunde; daran könnten auch die rechtspolitischen Überlegungen des OGH zur Zweckmäßigkeit des § 28 Abs. 1 Z. 4 MRG (alte Fassung) nichts ändern (Anmerkung: gemeint ist offenkundig das von der belangten

Behörde zitierte Urteil des OGH vom 24. Februar 1987,5 Ob 21/87 =

MietSlg. 39.382 = Österreichische Immobilienzeitung 1987, 220 =

Wohnrechtliche Blätter 1988, 92). Das Argument der gleichmäßigen Aufteilung auf längere Perioden werde dann zur Farce, wenn keine Veranlagung mit Verzinsung stattfinde, wie dies im Beschwerdefall zutreffe. Die Rücklagenbildung diene dann ausschließlich der Realisierung eines Vorteiles für den Vermieter und verstoße gegen ausdrückliche und zwingende Bestimmungen des MRG. Spruchpunkt 1.1. und 1.2. seien daher inhaltlich rechtswidrig.

Jedenfalls im Spruchpunkt 1.1. komme jedoch noch eine weitere inhaltliche Rechtswidrigkeit zum Ausdruck, die mit einem gleichfalls gerügten Verfahrensmangel (im Wesentlichen mangelhafte Begründung, die keine Nachprüfung der Betriebskosten zulasse; kein ausreichendes amtswegig geführtes Ermittlungsverfahren, weil die belangte Behörde kritiklos die Angaben der Vermieterin bzw. der Verwalterin übernommen habe) im Zusammenhang stehe: Die belangte Behörde stehe auf dem Standpunkt, dass es ausschließlich ihre Sache sei, die Betriebskostenabrechnung des Vermieters zu prüfen und dass der Naturalwohnungsinhaber das Ergebnis dieser Prüfung hinzunehmen habe. Das sei insoweit gesetzwidrig, als dies die Verpflichtung zur Tragung der Betriebkosten nach den §§ 24a ff GG betreffe. Es würde mit rechtsstaatlichen Grundsätzen und dem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf den gesetzlichen Richter unvereinbar sein, jemandem eine Verpflichtung aufzuerlegen, deren Höhe von von ihm unüberprüfbaren Sachverhaltselementen abhängig sei. Dem Naturalwohnungsbenützer könne nicht blinder Glauben auf das Handeln Anderer befohlen werden.

2.2. Mit diesem Vorbringen gegen den Spruchpunkt 1 ist der Beschwerdeführer im Recht.

Es trifft zu, dass zwischen dem Spruchpunkt 1.1. und 1.2. der vom Beschwerdeführer aufgezeigte inhaltliche Zusammenhang besteht. In den dem Beschwerdeführer laut Spruchpunkt 1.1. für das Kalenderjahr 1992 vorgeschriebenen Betriebskosten ist auch der auf ihn nach dem Betriebskostenschlüssel entfallende Anteil des in diesem Jahr für die Bildung einer Rücklage für die zukünftige Abfertigung des Hausbesorgers dieser Wohnungsanlage eingehobenen Betrages enthalten, den der Bund als Mieter der Vermieterin (offenbar auf Grund einer Vereinbarung) bezahlt hat. Dies ergibt sich hinreichend aus dem in der Begründung des angefochtenen Bescheides festgestellten Sachverhalt (siehe die Wiedergabe des Schreibens der Verwalterin vom 2. August 1994, in dem auf die Verrechnung dieser Komponente im Jahr 1992 hingewiesen wird) in Verbindung mit den allgemeinen Ausführungen zum Punkt 2.2. und 2.8. des in der Begründung dargestellten Vorbringens des Beschwerdeführers, in denen die belangte Behörde die aliquote Überwälzung der von ihr im Mietverhältnis aus diesem Titel bezahlten Betriebskostenkomponente auf die Naturalwohnungsbenützer eingeräumt hat.

Im Spruchpunkt 1.2. hat die belangte Behörde über den Antrag des Beschwerdeführers auf Feststellung zu Unrecht erfolgter Vorschreibungen der von ihm bisher geleisteten Beträge für die Ansparung einer Rücklage für eine zukünftige Abfertigung des Hausbesorgers und deren Refundierung abgesprochen.

Auf Grund dieser teilweise gegebenen Gemeinsamkeit beider Spruchpunkte teilen sie auch dasselbe rechtliche Schicksal.

Im Beschwerdefall bestehen zwei Rechtsverhältnisse, an denen jedenfalls der Bund und jeweils ein anderer Rechtsträger beteiligt sind und die voneinander zu unterscheiden sind. Zwischen der Vermieterin und dem Bund als Mieter besteht ein privatrechtliches Rechtsverhältnis, für das nach den Feststellungen der belangten Behörde bezüglich der Miete, der Betriebskosten und der Kosten für öffentliche Abgaben das MRG gilt. Zwischen dem Bund und dem Beschwerdeführer besteht ein öffentlich-rechtliches, durch Bescheid begründetes Naturalwohnungsverhältnis (nach dem GÜG bzw. dem BDG 1979). Daraus ergibt sich auch, dass zwischen der Vermieterin (als Eigentümerin der Wohnung) einerseits und dem Beschwerdeführer als Naturalwohnungsbenützer dieser Wohnung anderseits kein Rechtsverhältnis in Bezug auf diese Wohnung besteht.

Es trifft zu, dass durch das durch Bescheid begründete öffentlich-rechtliche Naturalwohnungsverhältnis kein

Bestandverhältnis begründet wurde bzw. wird und daher die wohnrechtlichen Bestimmungen, die Bestandverhältnisse regeln wie zB das MG, MRG oder WGG, in diesem Verhältnis keine unmittelbare Anwendung finden. Wie der Verwaltungsgerichtshof mehrfach zur Rechtslage nach § 24 GG vor der 45. GG-Novelle ausgesprochen hat, kommt aber diesen Vorschriften für die Auslegung des § 24 GG eine gewisse Orientierungsfunktion (so zB die hg. Erkenntnisse vom 29. Juli 1992, 88/12/0118, sowie vom 17. Februar 1993,89/12/0063) oder "doch eine gewissermaßen analoge Bedeutung" zu (so zB das hg. Erkenntnis vom 11. November 1985, 84/12/0138). Das

hg. Erkenntnis vom 11. November 1985, 84/12/0040, spricht in diesem Zusammenhang von der "mittelbaren" Bedeutung dieser Vorschriften (damals: des MG).

Daran hat auch die 45. GG-Novelle im Ergebnis nichts geändert, mit der detailliertere Bestimmungen (als bisher in § 24 GG) in den §§ 24a bis 24c für die Vergütung von Natural- und Dienstwohnungen getroffen wurden. Die einzelnen Komponenten der für das Natural (Dienst)wohnungsbenützung zu entrichtenden Vergütung (vgl. dazu § 24a Abs. 1 letzter Satz GG) wurden mit unterschiedlicher Intensität geregelt: Zum Teil wurden einzelne Komponenten in ausdrücklicher (vgl. dazu § 24b Abs. 4 GG) oder erkennbarer "Anlehnung" (vgl. § 24a Abs.2 GG) 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 GG als auch die Untergliederung aller Komponenten in § 24a Abs. 1 letzter Satz GG orientieren sich zweifellos an den wohnrechtlichen Normen, insbesondere an dem zum Zeitpunkt der 45. GG-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 (vgl. in diesem Zusammenhang die für die Grundvergütung nach § 24a Abs. 2 GG maßgebende Umstellung vom sogenannten "Kategoriezins" auf den Richtwertzins durch das 3. WÄG, BGBl. Nr. 800/1993, bei Neubegründungen des Naturalwohnungsverhältnisses oder bestimmten Anpassungen nach § 112f GG - vgl. dazu zB die hg. Erkenntnisse vom 28. April 2000, 99/12/0311 oder 2000/12/0005). Dem Wohnrecht kommt daher auch für die Auslegung der §§ 24a bis 24c GG in der Fassung der 45. GG-Novelle, die im Ergebnis an der bloß kursorischen Regelungstechnik nichts geändert hat, eine wichtige Orientierungsfunktion zu.

Andererseits hat der Verwaltungsgerichtshof - worauf die belangte Behörde zutreffend hingewiesen hat - zu § 24 Abs. 1 GG, der durch die später durch die 45. GG-Novelle erfolgte Einfügung der §§24a bis 24c für den speziellen Bereich der Natural- und Dienstwohnungen als Unterfall der Sachleistungen konkretisiert wurde (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 17. Februar 1993, 89/12/0063), mehrfach ausgesprochen, dass der Bund nach Möglichkeit die ihm erwachsenden Kosten ersetzt erhalten, also aus der Vergabe von Naturalwohnungen keinen finanziellen Nachteil erleiden soll (vgl. dazu die hg. Erkenntnisse vom 11. November 1985, 84/12/0040, vom 25. April 1988, 87/12/0022 = Slg. NF Nr. 12.708 A, oder vom 27. Juni 1988, 87/12/0091).

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, 99/12/0311, das die Neubemessung einer Grundvergütung einer angemieteten Naturalwohnung nach § 24a Abs. 2 Z. 1 in Verbindung mit § 112f Abs. 1 GG 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, dh nach dem von ihm abgeschlossenen Mietvertrag, soweit er mit den für das Mietverhältnis geltenden Rechtsvorschriften (wie zB 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 GG vorgesehenen teilweisen oder gänzlichen "Überwälzungsmöglichkeiten" der Hauptmietzinszahlung, die der Bund im privatrechtlichen Mietverhältnis gegenüber dem Mieter zu leisten hat.

Zwar fehlt es bezüglich der Betriebskosten in § 24b GG an einer ausdrücklichen Bestimmung wie sie in § 24a Abs. 2 Z. 1 GG für die Grundvergütung (bei einer angemieteten Wohnung) getroffen wurde. Das in § 24a Abs. 2 Z. 1 GG zum Ausdruck gebrachte Regelungsprinzip ist aber nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes ein allgemeines. Es lässt sich auch kein überzeugender sachlicher Grund dafür finden, der eine unterschiedliche Behandlung der einzelnen

Vergütungskomponenten (hier: Grundvergütung einerseits und Betriebskosten andererseits) rechtfertigen würde, insbesondere eine Überwälzung der Betriebskosten der vom Bund an den Vermieter unter diesem Titel bezahlten Leistungen an den Naturwohnungsbenützer, ohne dass dieser im Naturalwohnungsverhältnis die Gesetzmäßigkeit dieser ihm aliquot angerechneten Leistung in Frage stellen könnte.

Insofern trifft auch die weitere inhaltliche Rüge des Beschwerdeführers (gegen Spruchpunkt 1.1.) zu, weil die belangte Behörde im Ergebnis davon ausgegangen ist, dass der Beschwerdeführer das Prüfungsergebnis des Bundes über die sachliche und rechnerische Richtigkeit der von ihm im Mietverhältnis entrichteten Betriebskosten hinzunehmen habe (vgl. dazu insbesondere die Behandlung der Punkte 2.1, 2.5 und 2.6 sowie 2.2. und 2.8. des Vorbringens des Beschwerdeführers in der Begründung des angefochtenen Bescheides).

Was den Spruchpunkt 1.1. betrifft, der sich nur auf das Kalenderjahr 1992 bezieht, kann es aber auf Grund des § 21 Abs. 1 Z. 8 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 Z. 4 MRG (in der im Beschwerdefall anzuwendenden im Rechtsquellenteil dargestellten Fassung) keinem Zweifel unterliegen, dass die einer Rücklage für die Abfertigung des Hausbesorgers zugeführten Beträge nicht Betriebskosten im Sinn des § 23 Abs. 1 Z. 4 leg. cit. sind, weil das MRG die Bildung einer derartigen Rücklage (jedenfalls bis zur WRN 1999) nicht kannte (so bereits der OGH in seiner Entscheidung vom 24. Februar 1987, 5 Ob 21/87 = MietSlg. 39.382). Die Betriebskosten sind im § 21 MRG taxativ aufgezählt; zu Lasten des Mieters abweichende Vereinbarungen können nicht getroffen werden (vgl. dazu Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht, 20. Auflage, Rz 2 zu § 21 MRG mit Judikaturnachweisen). Dass die Bildung einer solchen Rücklage für die Abfertigung des Hausbesorgers zweckmäßig ist, was offenbar später mit ein Grund für die WRN 1999 gewesen sein dürfte, ändert nichts an der rechtlichen Beurteilung, dass sie vor dieser Novelle keine Betriebskosten waren.

Aus diesen Gründen ist der Spruchpunkt 1.1. mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit belastet, weil der Beschwerdeführer berechtigt ist, im Naturalwohnungsverhältnis das Zutreffen der vom Bund im Mietverhältnis geleisteten auf ihn aliquot überwälzten Betriebskosten zu bekämpfen, nur die dem Gesetz entsprechenden Betriebskosten im Naturalwohnungsverhältnis überwälzt werden dürfen und die der Bildung einer Rücklage für die Abfertigung des Hausbesorgers vom Mieter als Betriebskostenkomponente eingehobenen Beträge nach dem MRG (vor der WRN 1999) keine Betriebskosten waren.

Was den Spruchpunkt 1.2. betrifft, so reicht der hievon erfasste Zeitraum nach den Feststellungen der belangten Behörde (angeblich) bis 1972 zurück. Soweit dieser Zeitraum unter das MRG fällt, gilt das oben zu Spruchpunkt 1.1. Ausgeführte auch hier. Soweit der Zeitraum unter das MG fällt, stellt der damals maßgebende § 9 des Hausbesorgergesetzes im Ergebnis auf erbrachte Leistungen ab, wozu die Bildung einer Abfertigungsrücklage nicht gehört. Im Übrigen hat die belangte Behörde auch nicht dargelegt, worauf sich ein Rechtsanspruch des Hausbesorgers auf Abfertigung vor dem Arbeiter-Abfertigunggesetz, BGBl. Nr. 107/1979, (das am 1. Juli 1979 mit einer Etappenlösung in Kraft getreten ist) gestützt hat.

Es war daher auch Spruchpunkt 1.2. wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Bemerkt wird für das fortgesetzte Verfahren, dass für den vom Beschwerdeführer geltend gemachten Rückforderungsanspruch (zweiter Teil seines unter Spruchpunkt 1.2. erledigten Antrages) § 13b GG zu beachten sein wird.

3.1. Gegen den Spruchpunkt 2 (Zurückweisungsentscheidung) bringt der Beschwerdeführer vor, weder gebe es einen allgemeinen Rechtsgrundsatz, dass die "Ausdehnung des Prozessgegenstandes im Laufe eines anhängigen Verfahrens unzulässig" sei, noch könne sich die belangte Behörde auf VwSlg. 1889 A stützen. Das zitierte Erkenntnis habe lediglich ausgeführt, dass eine Antragseinschränkung durch die Partei selbst für diese in der Folge bindend sei. Die belangte Behörde versuche die Eventualmaxime im Verwaltungsverfahren einzuführen, ohne dass es dafür eine gesetzliche Grundlage gebe (wird näher ausgeführt). Spruchpunkt 2 sei daher zweifelsfrei (inhaltlich) rechtwidrig. Dass in der Bescheidbegründung zusätzlich ausgeführt werde, dass bei meritorischer Behandlung mit Abweisung des Antrages vorzugehen gewesen wäre, v

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at