

Titel:

Geltendmachung von Betriebskosten bei einer Dienstwohnung

Normenketten:

VwGO § 44, § 113 Abs. 1 S. 1

BayBesG Art. 11 Abs. 1

BayDWV § 7 Abs. 6 S. 3

BGB § 556 Abs. 3

Leitsätze:

1. § 7 Abs. 6 S. 3 DWV enthält keine Ausschlussfrist für die Geltendmachung der Betriebskosten durch den Vermieter; auch die im Mietrecht geltende Ausschlussfrist nach § 556 Abs. 3 S. 2 und S. 3 BGB kann nicht auf eine Dienstwohnung angewendet werden, da die Beteiligten nicht durch einen zivilrechtlichen Mietvertrag miteinander verbunden sind und einer analogen Anwendung die erforderliche planwidrige Regelungslücke entgegensteht. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)

2. Eine Abrechnung der Kosten für den Heizungs-Betriebsstrom auf Schätzungsgrundlage ist rechtlich nicht zu beanstanden, wenn das Vorgehen mietrechtlicher Praxis entspricht; die Wahl der Schätzmethode steht dabei im Ermessen des Vermieters. (Rn. 27 – 30) (redaktioneller Leitsatz)

3. Auch die Kosten für die Gartenpflege und das Kabelfernsehen sind Betriebskosten und grundsätzlich voll umlagefähig. (Rn. 33 – 34) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Dienstwohnung, Sachbezug, Betriebskostenabrechnung, Ausschlussfrist, Heizung, Strom, Schätzung, Kabelfernsehen, Gartenpflege

Fundstelle:

BeckRS 2020, 47220

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Die Parteien streiten über die Rechtmäßigkeit der Betriebskostenabrechnung des Jahres 2015 für die Dienstwohnung des Klägers.

2

Der am 1972 geborene Kläger steht als Justizvollzugsbeamter in Diensten des Beklagten, er ist bei der Justizvollzugsanstalt B. tätig. Seit 2011 bewohnt er eine Dienstwohnung in B.

3

Mit Bescheid vom ... Januar 2017 rechnete die Immobilien Freistaat Bayern über die Betriebskosten sowie die Heiz- und Warmwasserkosten für die Dienstwohnung des Klägers für den Zeitraum ... Januar 2015 bis ... Dezember 2015 ab und setzte die anteiligen Betriebskosten auf 1.181,87 EUR, die Heiz- und Warmwasserkosten auf 616,17 EUR fest.

4

Der hiergegen seitens des Klägers eingelegte Widerspruch wurde mit Widerspruchsbescheid der Immobilien Freistaat Bayern vom ... Mai 2017 zurückgewiesen.

5

Mit Bescheid vom ... Juni 2017 hob die Immobilien Freistaat Bayern den Bescheid vom ... Januar 2017 auf und rechnete über die Betriebskosten sowie die Heiz- und Warmwasserkosten für die Dienstwohnung des Klägers für den Zeitraum ... Januar 2015 bis ... Dezember 2015 erneut ab. Die Betriebskosten wurden sodann auf 1.075,17 EUR (unter Abzug von Versicherungskosten), die Heiz- und Warmwasserkosten auf 616,17 EUR festgesetzt.

6

Mit Schriftsatz vom 10. Juni 2017, eingegangen bei Gericht am gleichen Tag, hat der Kläger Klage erhoben und beantragt,

7

den Bescheid des Beklagten vom ... Januar 2017 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom ... Mai 2017 sowie den Bescheid des Beklagten vom ... Juni 2017 aufzuheben.

8

Die jährliche Abrechnung sei gemäß der Dienstwohnungsverordnung spätestens ein Jahr nach dem Ende des Abrechnungszeitraums zuzuleiten. Die Zuleitung der Abrechnung sei erstmalig mit Bescheid vom ... Januar 2017 erfolgt, mithin nicht innerhalb der Frist. Die Frist sei eine Ausschlussfrist. Dies sei zwar nicht ausdrücklich in der Verordnung normiert, ergebe sich aber aus besoldungsrechtlichen Gesichtspunkten. Die Zuweisung einer Dienstwohnung stelle einen Sachbezug dar. Es sei nicht möglich, Sachwerte auf die Besoldung anzurechnen, deren Umsetzung nicht erfolgt sei. Der dem Beamten zustehende Anspruch auf Besoldung sei grundsätzlich ein Geldanspruch. Der Dienstherr könne den Beamten nicht durch einseitige Anordnung Sachbezüge zur (teilweisen) Erfüllung des Besoldungsanspruchs aufzwingen oder in anderer Weise wirtschaftliche Vorteile gegen Entgelt zuwenden. Die Verpflichtung, über die Dienstkosten jährlich abzurechnen und die jährliche Abrechnung spätestens ein Jahr nach Ende des Abrechnungszeitraums dem Dienstwohnungsinhaber zuzuleiten, diene auch dazu, jedenfalls nach einem Jahr einen Ausgleich des prognostizierten bzw. geschätzten Sachwertbezuges der Vergangenheit mit dem tatsächlichen Besoldungsanspruch des Beamten herzustellen. Daher könne nach Ablauf dieser Frist eine Anrechnung der Betriebskosten auf die (grundsätzlich in bar geschuldete) Besoldung nicht mehr erfolgen. Bei der Berechnung der Betriebskosten würden nur belegbare Kosten berücksichtigt werden können. Die Kosten für Wasser und Abwasser seien im Verhältnis der Wohnflächen abgerechnet worden, obwohl Kaltwasserzähler vorhanden seien. Des Weiteren seien die Stromkosten für die Heizanlage mangels Vorhandenseins eines Stromzählers geschätzt worden. Für eine Schätzung gebe es keine Rechtsgrundlage. Auch die Kosten der Gartenpflege und des Kabelanschlusses seien fehlerhaft abgerechnet worden. Der subjektive Wert dieser Posten für den Kläger sei unabhängig von der Größe der Dienstwohnung. Die Anrechnung der vollen Kosten der Gartenpflege auf die Besoldung der Bediensteten sei nicht angemessen.

9

Mit Schriftsatz vom 28. August 2017 hat die Immobilien Freistaat Bayern für den Beklagten die Behördenakten vorgelegt und beantragt,

10

die Klage abzuweisen.

11

Die Festsetzung gegenüber den Dienstwohnungsinhabern könne erst nach Eingang der S. GmbH Abrechnungen erfolgen. Mit der S. GmbH sei vereinbart, dass diese die Betriebskostenabrechnung gegenüber der Immobilien Freistaat Bayern 10 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums zu erstellen habe. Die Abrechnungen für das Jahr 2015 seien ausnahmsweise erst am 28. Dezember 2016 eingegangen und hätten daher erst im Januar 2017 festgesetzt werden können. Die Verspätung sei erstmalig geschehen und werde nicht mehr vorkommen. Der Verstoß gegen die Abrechnungsfrist führe nicht zu einem Ausschluss des Abrechnungsrechts oder zu einer Rechtswidrigkeit des Bescheids, da die entsprechende Vorschrift der Dienstwohnungsverordnung lediglich eine Ordnungsvorschrift sei. Wäre ein Ausschluss des Abrechnungsrechts als Folge eines Verstoßes gewollt gewesen, hätte der Ordnungsgeber dies ausdrücklich formuliert. Wären jegliche Abrechnungen nach Ablauf der Jahresfrist rechtswidrig, würden selbst bei unverschuldeten Verzögerungen die geleisteten bzw. verrechneten Vorauszahlungen aus- oder rückgezahlt werden müssen. Dies erscheine nicht richtig. Da die zeitliche Verzögerung der Festsetzung relativ gering und vom Beklagten unverschuldet sei und die abgerechneten

Sachbezüge tatsächlich vom Beklagten an den Kläger geleistet worden seien, erscheine eine Abrechnung nicht ungerechtfertigt. Infolge eines Fehlers der beauftragten Firma hätten keine Ablesewerte für den Kaltwasserzähler vorgelegen. Dies könne nicht dazu führen, dass Wasser- und Entwässerungskosten gar nicht mehr abgerechnet werden dürften, sondern dazu, dass diese hilfsweise nach Wohnfläche umzulegen seien, soweit das nicht zu unverhältnismäßigen Ergebnissen führe. Die Schätzung des Heizungs-Betriebsstroms mit fünf Prozent der Brennstoffkosten entspreche den anerkannten Regeln der Heizkostenverordnung. Die Vorgehensweise, dass nicht vom Verbrauch messbare Betriebskosten nach Wohnfläche umzulegen seien, sei in der Dienstwohnungsverordnung geregelt. Dies sei auch im Mietrecht ein anerkannter Umrechnungsmaßstab. Es sei weder erkennbar noch vorgetragen, dass die Umlegung der Kosten der Gartenpflege und des Kabelanschlusses nicht gerechtfertigt sei. Es seien keine unzulässigen Kosten als Kosten der Gartenpflege abgerechnet worden.

12

Die Beteiligten haben mit Schriftsätzen vom 13. August 2020 bzw. vom 25. August 2020 auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung verzichtet.

13

Bezüglich weiterer Einzelheiten wird auf die Gerichts- und vorgelegten Behördenakten verwiesen.

Entscheidungsgründe

14

Das Gericht konnte ohne mündliche Verhandlung entscheiden, da die Beteiligten ihr Einverständnis hiermit erklärt haben (§ 101 Abs. 2 Verwaltungsgerichtsordnung/VwGO).

15

Die nur zum Teil zulässige Klage hat keinen Erfolg.

16

1. Soweit sich der Kläger gegen den Bescheid vom ... Januar 2017 wehrt, ist die Klage bereits unzulässig. Ausweislich des gestellten Klageantrags werden durch den Kläger zwei Bescheide angegriffen, nämlich der vom ... Januar 2017 sowie der vom ... Juni 2017, die beide jeweils rechtlich selbständig sind. Es handelt sich daher vorliegend um zwei Streitgegenstände (§ 44 VwGO). Der auf ... Januar 2017 datierte Bescheid ist durch den Beklagten im Bescheid vom *. Juni 2017 ausdrücklich aufgehoben und durch diesen ersetzt worden. Der Bescheid vom *. Juni 2017 stimmt inhaltlich mit dem ursprünglichen Bescheid im Wesentlichen überein; lediglich bei den Betriebskosten sind die ursprünglich mit abgerechneten Versicherungskosten herausgerechnet worden. Der Bescheid vom ... Januar 2017 entfaltet daher keinerlei rechtliche Wirkung mehr, sodass es der Klage insoweit am Rechtsschutzbedürfnis fehlt. Ein solches besteht lediglich für den Bescheid vom *. Juni 2017.

17

2. Hinsichtlich des Bescheids vom *. Juni 2017 ist die Klage zulässig, aber unbegründet. Der angefochtene Bescheid ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

18

Die Zuweisung einer Dienstwohnung stellt einen Sachbezug i.S.d. Art. 11 Bayerisches Besoldungsgesetz (BayBesG) dar. Gem. Art. 11 Abs. 1 BayBesG werden Sachbezüge unter Berücksichtigung ihres wirtschaftlichen Werts mit einem angemessenen Betrag auf die Besoldung angerechnet, soweit nichts anderes bestimmt ist. Ausgangspunkt für die Bemessung des Betrags, mit dem Sachbezüge auf die Besoldung angerechnet werden können, ist deren wirtschaftlicher Wert. Hierbei handelt es sich um denjenigen Betrag, der für die gleiche Leistung gefordert werden könnte, wenn sie an Dritte abgegeben würde (objektiver Wert). „Angemessen“ als Anrechnungsbetrag ist der Betrag, den der Empfänger von seiner Besoldung für den gleichen Zweck aufbringen müsste und den er durch den Sachbezug erspart (subjektiver Wert). Dieser subjektive Wert wird sich häufig mit dem objektiven (wirtschaftlichen) Wert decken; er kann niedriger, niemals aber höher sein als der objektive (wirtschaftliche) Wert. Es ist der Verwaltung insbesondere verwehrt, auf dem Weg über die Anrechnung von Sachbezügen den Beamten über den Wert der eingeräumten Nutzung hinaus an den allgemeinen Kosten der Verwaltung für die Einrichtung und Unterhaltung ihrer Infrastruktur zu beteiligen (BVerwG, U.v. 17.3.1983 - 2 C 34.81 - BVerwGE 67, 66, juris Rn. 20 m.w.N.; Plog/Wiedow, BBG, § 10 BBesG Rn.17). „Unangemessene“

Betriebskosten können auch nicht mit dem Hinweis darauf gerechtfertigt werden, der Beamte sei bereits durch den Ansatz der Dienstwohnungsvergütung begünstigt (BayVGH, U.v. 11.5.2020 - 3 BV 18.1301 - juris Rn. 21).

19

Für das Dienstwohnungsverhältnis zwischen dem Kläger und dem Beklagten gilt die gemäß Art. 11 Abs. 2 BayBesG erlassene Verordnung über die Dienstwohnungen der Beamten (Dienstwohnungsverordnung/DWV). Gemäß § 7 Abs. 1 DWV sind neben der Dienstwohnungsvergütung alle Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung vom Dienstwohnungsinhaber zu tragen. Es dürfen nur solche Kosten umgelegt werden, die bei Abwägung aller Umstände gerechtfertigt sind.

20

a) Die Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 2015 erstmals mit Bescheid vom ... Januar 2017 ist nicht gem. § 7 Abs. 6 Satz 3 der Verordnung über die Dienstwohnungen der Beamten (Dienstwohnungsverordnung/DWV) ausgeschlossen.

21

Entgegen der Auffassung des Klägers handelt es sich bei § 7 Abs. 6 Satz 3 DWV nicht um eine Ausschlussfrist. Nach § 7 Abs. 6 Satz 2 DWV hat die Festsetzungsbehörde über die Betriebskosten jährlich abzurechnen. Nach Satz 3 ist die jährliche Abrechnung spätestens ein Jahr nach dem Ende des Abrechnungszeitraums zuzuleiten. Ein Ausschluss der Geltendmachung einer Nachforderung nach Ablauf dieser Frist ist der Regelung nicht zu entnehmen. Vielmehr bestimmt die Regelung nur, dass die Abrechnung innerhalb eines Jahres zugeleitet werden soll. Die Abrechnungsfrist soll eine zeitnahe Abrechnung gewährleisten, damit der Nutzer in einem überschaubaren zeitlichen Zusammenhang mit dem Abrechnungszeitraum entweder über ein sich zu seinen Gunsten ergebendes Guthaben verfügen kann oder Gewissheit darüber erlangt, ob und in welcher Höhe er mit einer Nachforderung rechnen muss (BGH, U.v. 14.2.2007 - VIII ZR 1/06 - WuM 2007, 196 = NJW 2007, 1059, juris Rn. 12 zu einem mietrechtlichen Fall). Eine Überschreitung dieser Frist hat jedoch nicht den Ausschluss der Geltendmachung zur Folge. Denn dies ist - anders als in der vergleichbaren mietrechtlichen Bestimmung des § 556 Abs. 3 Satz 2 und 3 Bürgerliches Gesetzbuch/BGB - nicht ausdrücklich normiert worden. Nach § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter nach Ablauf dieser Frist ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Eine solche ausdrückliche Normierung fehlt gerade in der Dienstwohnungsverordnung.

22

Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus besoldungsrechtlichen Gesichtspunkten. Denn es ist nicht ersichtlich, warum nach Ablauf eines Jahres ein Ausgleich des prognostizierten Sachwertbezugs der Vergangenheit mit dem tatsächlichen Besoldungsanspruch ausgeschlossen sein sollte. Insbesondere werden vorliegend keine Sachwerte auf die Besoldung des Klägers angerechnet, die nicht umgesetzt worden sind. Zwar rechnet der Dienstherr monatliche Abschläge auf die Betriebskosten als Sachbezüge für die Besoldung an, obwohl deren tatsächlicher wirtschaftlicher Wert noch gar nicht feststeht. Dies wird dann jedoch mit der jährlichen Betriebskostenabrechnung verrechnet. Sinn und Zweck der Regelung des § 7 Abs. 6 Satz 3 DWV ist es, einen Ausgleich des prognostizierten bzw. geschätzten Sachwertbezugs mit dem tatsächlichen Besoldungsanspruch herzustellen. Spätestens ein Jahr nach Ende des Abrechnungszeitraums soll der Nutzer der Dienstwohnung Klarheit erlangen. Diese Vorgabe hat der Dienstherr grundsätzlich im Interesse des Klägers einzuhalten. Sollte dies - wie vorliegend - einmal nicht der Fall sein, ist die Nachforderung jedoch nicht ausgeschlossen. Denn dies ist der Dienstwohnungsverordnung gerade nicht zu entnehmen. Für eine solche Regelung besteht auch kein Bedürfnis, denn der Beamte ist nicht auf unabsehbare Zeit Nachforderungen durch den Dienstherrn ausgesetzt. Denn die Rechtsinstitute der Verwirkung und Verjährung begrenzen die Möglichkeiten nachträglicher Rückforderungen.

23

Die Regelung des § 556 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB kann nicht auf den vorliegenden Fall angewendet werden. Eine unmittelbare Anwendung scheidet aus, da die Beteiligten nicht durch einen zivilrechtlichen Mietvertrag miteinander verbunden sind. Eine analoge Anwendung des § 556 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB kommt nicht in Betracht. Zwar mag eine vergleichbare Interessenlage bestehen, es fehlt allerdings an einer planwidrigen Regelungslücke. Die in § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB normierte Ausschlussfrist ist im Rahmen der Mietrechtsreform 2001 in das BGB eingefügt worden. Die ursprüngliche Regelung war mit derjenigen der

Dienstwohnungsverordnung identisch. Die ausdrückliche Normierung im Rahmen der Mietrechtsreform erfolgte, da sich der Ausschluss von Nachforderungen nach Ablauf der Jahresfrist aus der ursprünglichen Fassung nicht ableiten ließ und dies in Rechtsprechung und Literatur umstritten war (vgl. BGH, U.v. 9.3.2005 - VIII ZR 57/04 - juris). Dass die Regelung in der Dienstwohnungsverordnung nicht angepasst worden ist, obwohl die mietrechtliche Regelung geändert worden ist, ist ein Beleg dafür, dass eine planwidrige Regelungslücke vorliegend nicht gegeben ist (vgl. VG Hamburg, U.v. 16.5.2006 - 4 K 4989/04 - juris Rn. 44).

24

b) Die Abrechnung der Kosten für Wasser und Abwasser im Verhältnis der Wohnfläche begegnet keinen rechtlichen Bedenken.

25

Nach § 7 Abs. 2 Satz 1 DWV sind die Betriebskosten im Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzfläche umzulegen, soweit in den Absätzen 3 bis 5 nichts anderes bestimmt ist. Nach Satz 2 sind die Betriebskosten nach dem gemessenen Verbrauch aufzuteilen, wenn zulässige oder vorgeschriebene Messeinrichtungen vorhanden sind.

26

Vorliegend sind zwar Kaltwasserzähler vorhanden, aufgrund eines Fehlers der mit der Ablesung der Zähler beauftragten Firma B. sind für das Jahr 2015 jedoch keine Ablesewerte vorhanden. Lediglich der Hauptzähler, der den Verbrauch für das gesamte Haus misst, konnte abgelesen werden. Eine verbrauchsabhängige Kostenverteilung war daher vorliegend nicht möglich. Dies kann jedoch nicht dazu führen, dass die Kosten für Wasser und Abwasser gar nicht abgerechnet werden können. Vielmehr ist die ausnahmsweise Abrechnung der Kosten im Verhältnis der Wohnfläche zulässig (Blank/Börstinghaus, Miete, 6. Aufl. 2020, § 556a BGB, Rn. 41). Denn der vorliegende Fall ist im Ergebnis mit dem Fall nicht vorhandener Messeinrichtungen vergleichbar. Für diesen Fall sieht § 7 Abs. 2 DWV vor, dass die Betriebskosten im Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzfläche umzulegen sind. Dies gilt auch für verbrauchsabhängige Kosten, wenn keine Messeinrichtungen vorhanden sind. So können insbesondere die Kosten für Kaltwasser nach dem Verhältnis der Wohnfläche umgelegt werden (vgl. zu mietrechtlicher Bestimmung Pfeifer in: Schach/Schultz/Schüller, BeckOK Mietrecht, Stand: 1.8.2020, § 556 a BGB, Rn. 28). Aufgrund der fehlenden Ablesewerte konnten daher die Kosten für Wasser und Abwasser ausnahmsweise im Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzfläche umgelegt werden. Dem Kläger ist dieser Sachbezug auch tatsächlich zugeflossen und es ist weder vorgetragen noch ersichtlich, dass die abgerechneten Kosten überhöht wären.

27

c) Gegen die Schätzung der Kosten für den Heizungs-Betriebsstrom mit fünf Prozent der Brennstoffkosten ist rechtlich nichts einzuwenden.

28

Gemäß § 7 Abs. 4 DWV findet für die Verteilung der Kosten des Betriebs zentraler Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen und der Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser, auch aus zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, die Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung/HeizkostenV) Anwendung.

29

Nach § 7 Abs. 2 HeizkostenV gehören zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage unter anderem die Kosten des Betriebsstromes. Dazu gehört der gesamte Strom, der zum Betrieb der Zentralheizung erforderlich ist, also der Strom für die Beleuchtung des Heizraums sowie für den Betrieb der Pumpen und Brenner (Blank/Börstinghaus, Miete, 6. Aufl. 2020, § 556 BGB, Rn. 32). Ist ein Zwischenzähler vorhanden, so sind die Kosten für den Betriebsstrom der Heizung entsprechend dem gemessenen Verbrauch anzusetzen. Fehlt ein Zwischenzähler, so ist eine Schätzung zulässig (BGH, VU v. 20.2.2008 - VIII ZR 27/07 - juris Rn. 32). Die Wahl der Schätzmethode steht im Ermessen des Vermieters; lediglich offenkundig ungeeignete Maßstäbe scheiden aus. In der Literatur werden Schätzwerte zwischen vier und zehn Prozent vorgeschlagen (Lammel in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Auflage 2019, § 7 HeizkostenV Rn. 30). Bestreitet der Mieter den Schätzwert, so muss der Vermieter die Grundlagen der Schätzung offenlegen. Unterbleibt dies, so hat der Vermieter die ihm obliegende Darlegungslast nicht erfüllt. Es dürfte

allerdings genügen, wenn sich der Vermieter auf die in der Literatur vorgeschlagenen Erfahrungssätze beruft (Blank/Börstinghaus, *Miete*, 6. Aufl. 2020, § 556 BGB, Rn. 32).

30

Vorliegend hat der Beklagte die Kosten für den Heizungs-Betriebsstrom mangels Vorhandenseins eines Stromzählers auf fünf Prozent der Brennstoffkosten geschätzt. Zur Begründung gibt der Beklagte an, dass dies den anerkannten Regeln der Heizkostenverordnung entspreche. Dagegen ist rechtlich nichts zu erinnern. Das Vorgehen entspricht mietrechtlicher Praxis. Es ist auch weder erkennbar, dass dem Kläger kein Sachbezug zugeflossen wäre, noch dass ein überhöhter Ansatz vorläge. Denn der Ansatz von fünf Prozent hält sich im Rahmen der in der Literatur vorgeschlagenen Erfahrungssätze von vier bis zehn Prozent (vgl. Lammel in: Schmidt-Futterer, *Mietrecht*, 14. Auflage 2019, § 7 HeizkostenV Rn. 30).

31

d) Soweit der Kläger vorträgt, dass die Kosten der Gartenpflege und des Kabelfernsehens nicht nach dem Verhältnis zur Wohnfläche abgerechnet werden könnten, da der subjektive Wert unabhängig von der Größe der Dienstwohnung sei, kann er damit nicht durchdringen.

32

Art. 11 Abs. 1 BayBesG ordnet an, dass Sachbezüge unter Berücksichtigung ihres wirtschaftlichen Werts mit einem angemessenen Betrag auf die Besoldung angerechnet werden, soweit nichts anderes bestimmt ist. In Art. 11 Abs. 2 BayBesG ist geregelt, dass die Bestimmung des Sachbezugswerts und dessen Anrechnung nach Abs. 1 für den Bereich des Staates - wie hier - das Staatsministerium der Finanzen und für Heimat durch Rechtsverordnung trifft. Vorliegend ist von dieser Verordnungsermächtigung durch das Bayerische Staatsministerium der Finanzen und für Heimat Gebrauch gemacht und die Dienstwohnungsverordnung erlassen worden. Diese bestimmt in § 7 -abweichend von Art. 11 Abs. 1 BayBesG -, dass Betriebskosten grundsätzlich im Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzfläche umzulegen sind. Auf den subjektiven Wert kommt es daher vorliegend nicht an.

33

Die Kosten der Gartenpflege sind Betriebskosten nach § 2 Nr. 10 der Betriebskostenverordnung und grundsätzlich voll umlagefähig. Eine gepflegte (gemeinschaftliche) Gartenfläche verschönert ein Wohnanwesen insgesamt und ist daher grundsätzlich geeignet, die Wohn- und Lebensqualität zu verbessern. Diese gesteigerte Wohnqualität wird auch Mietern zuteil, die den Garten nicht nutzen oder nutzen können. Eine gepflegte Gartenfläche kommt ihnen zugute, während ein vernachlässigter Garten den Gesamteindruck eines Wohnanwesens beeinträchtigt und damit auch den Wohnwert für die im Wohnanwesen lebenden Mieter herabsetzt (BGH, U.v.26.5.2004 - VIII ZR 135/03 - juris Rn. 8).

34

Die Kosten für das Kabelfernsehen sind Betriebskosten nach § 2 Nr. 15 Betriebskostenverordnung und ebenfalls umlagefähig.

35

Es ist weder vorgetragen noch ersichtlich, dass dem Kläger kein Sachbezug zugeflossen wäre, noch dass ein überhöhter Ansatz vorläge. Insbesondere sind keine allgemeinen Kosten der Verwaltung für die Einrichtung und Unterhaltung ihrer Infrastruktur geltend gemacht worden. Der Beklagte hat die Höhe der Kosten durch Vorlage von Rechnungsbelegen plausibilisiert.

36

Der Kläger macht schließlich geltend, dass die Anrechnung der vollen Kosten der Gartenpflege auf die Besoldung der Bediensteten nicht angemessen im Sinne des Art. 11 Abs. 1 BayBesG sei. Es sei nicht üblich, dass mehr als 100 € jährlich auf eine Partei entfallen.

37

Diese lediglich pauschale Behauptung kann nicht durchdringen. Die Höhe der Kosten hängt maßgeblich von der Größe der zu den Dienstwohnungen gehörenden Grünflächen ab. Vorliegend handelt es sich um sehr große Grünflächen, die insgesamt sechs Mehrfamilienhäuser umfassen. Diese Grünflächen stehen auch nur den Dienstwohnungsinhabern zur Verfügung. Die vorgelegten Rechnungsbelege weisen die geltend gemachten Gesamtkosten i.H.v. 10.082,06 EUR aus. Die Abrechnung unzulässiger Kosten ist nicht ersichtlich. Dass die einzelnen Tätigkeiten in diesem Umfang nicht ausgeführt wurden, trägt der Kläger nicht vor.

3. Der Kläger hat als unterlegener Beteiligter die Kosten des Verfahrens zu tragen, § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 Abs. 2, Abs. 1 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 Zivilprozessordnung (ZPO).