VG München, Urteil v. 23.03.2021 – M 5 K 18.994

Titel:

Keine Ausschlussfrist für Betriebskostenabrechnung einer Dienstwohnung

Normenketten:

BayBesG Art. 11
BayDWV § 7 Abs. 6 S. 2, S. 3
BGB § 556 Abs. 3 S. 2, S. 3

Leitsatz:

Es handelt sich bei § 7 VI 3 DWV nicht um eine Ausschlussfrist. Nach § 7 VI 2 DWV hat die Festsetzungsbehörde über die Betriebskosten jährlich abzurechnen. Nach § 7 VI 3 DWV ist die jährliche Abrechnung spätestens ein Jahr nach dem Ende des Abrechnungszeitraums zuzuleiten. Eine Überschreitung dieser Frist hat jedoch nicht den Ausschluss der Geltendmachung zur Folge. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Dienstwohnung, Sachbezug, Betriebskostenabrechnung, Frist

Fundstellen:

ZMR 2021, 988
LSK 2021, 6327

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 um die Rechtmäßigkeit der Betriebskostenabrechnung des Jahres 2015 für die Dienstwohnung des Klägers.

2
Der Kläger steht als Justizvollzugsbeamter in Diensten des Beklagten; er ist bei der Justizvollzugsanstalt B. tätig. Seit … November 2014 bewohnt er eine Dienstwohnung in B.

3
Mit Bescheid vom … Januar 2017 setzte die Immobilien Freistaat Bayern die Betriebskosten sowie die Heiz- und Warmwasserkosten für die Dienstwohnung des Klägers für den Zeitraum … Januar 2015 bis … Dezember 2015 fest und forderte eine Nachzahlung in Höhe von 1.343,61 EUR.

4
Mit Bescheid vom … Juni 2017 hob die Immobilien Freistaat Bayern den Bescheid vom … Januar 2017 auf und rechnete über die Betriebskosten sowie Heiz- und Warmwasserkosten für die Dienstwohnung des Klägers für den Zeitraum … Januar 2015 bis … Dezember 2015 erneut ab. Der Gesamtbetrag der vom Kläger geforderten Nachzahlung wurde auf 1.236,91 EUR festgesetzt.

5
Mit Schreiben vom … Juni 2017 legte der Kläger Widerspruch gegen den Bescheid vom … Juni 2017 ein, der mit Schreiben des Prozessbevollmächtigten vom … September 2017 begründet wurde. 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 dergestalt, dass Nachforderungen nach Ablauf der Frist nicht mehr geltend gemacht werden können. Der festgesetzte Abrechnungszeitraum normiere eine Verpflichtung der Behörde, der Verstoß dagegen müsse Konsequenzen haben. Die Festsetzung und die Abrechnung über die Betriebskosten sei Aufgabe der Festsetzungsbehörde. Soweit die Betriebskostenabrechnung faktisch durch die … GmbH durchgeführt werde, könne es die Immobilien Freistaat Bayern nicht entlasten, dass diese ihrerseits die Betriebskostenabrechnung erst kurz vor Fristablauf zugeleitet bekommen habe. Die Betriebskostenabrechnung sei auch inhaltlich zu beanstanden. Die Kosten für Wasser und Abwasser seien im Verhältnis zur Wohnfläche abgerechnet worden, obwohl Kaltwasserzähler vorhanden seien. Des Weiteren seien die Stromkosten für die Heizanlage mangels Vorhandenseins eines Stromzählers geschätzt worden. Die vorgenommene Schätzung in Höhe von fünf Prozent der Brennstoffkosten erscheine willkürlich.

6
Mit Widerspruchsbescheid vom … November 2017 wies die Immobilien Freistaat Bayern den Widerspruch des Klägers zurück. Die Dienstwohnungsverordnung enthalte keine Regelung über die Rechtsfolge eines Verstoßes gegen die Fristenregelung. Die Nichteinhaltung der Frist ziehe nicht den Ausschluss von Nachforderungen nach sich und lasse die Festsetzung auch nicht rechtswidrig werden. Die Vorschrift des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB sei weder direkt noch entsprechend anwendbar. Selbst wenn die Vorschrift entsprechend anwendbar wäre, wäre auch der letzte Halbsatz anwendbar, nachdem die Nachforderung nicht ausgeschlossen sei, wenn der Vermieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten habe. Die Immobilien Freistaat Bayern als Festsetzungsbehörde habe die Abrechnungsunterlagen erst am Freitag, den … Dezember 2016, von der … GmbH erhalten. Eine Festsetzung im Jahr 2016 sei nicht mehr möglich gewesen. Für den Jahreswechsel 2015/2016 hätten infolge eines Fehlers der beauftragten Firma keine Ablesewerte beim Kaltwasserzähler vorgelegen. Daher habe ein Verbrauch nicht gemessen werden können und die Wasser- und Abwasserkosten seien nach Wohnflächenanteil umzulegen gewesen. Die vorgenommene Schätzung der Stromkosten für die Heizanlage sei auf Grundlage eines Prozentsatzes der Brennstoffkosten von fünf Prozent erfolgt. Diese Grundlage sei ausreichend. Des Weiteren seien die geschätzten Kosten vom ebenfalls umgelegten Hausstrom abgezogen worden, sodass insgesamt nur wirklich entstandene Stromkosten umgelegt worden seien.

7
Mit Schriftsatz vom 11. Dezember 2017, eingegangen bei Gericht am gleichen Tag, hat der Kläger Klage erhoben und beantragt,

I.

8
Der Bescheid des Beklagten vom ... Juni 2017 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom … November 2017 wird aufgehoben.

II.

9
Die Hinzuziehung eines Bevollmächtigten war notwendig.

10
Der Kläger wiederholt das in der Widerspruchsbegründung Vorgetragene und trägt ergänzend vor, dass der Beklagte sich den Fehler der mit der Ablesung beauftragten Firma zurechnen lassen müsse. Die Zuweisung einer Dienstwohnung stelle einen Sachbezug dar. Ausgangspunkt für die Bemessung des Betrags, mit dem Sachbezüge auf die Besoldung angerechnet werden könnten, sei deren wirtschaftlicher Wert. Es sei 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. Dementsprechend sei es nicht zulässig, die Kosten für Wasser und Abwasser im Verhältnis zur Wohnfläche abzurechnen. Die Abrechnung der Kosten der Gartenpflege und des Kabelfernsehens nach dem Verhältnis der Wohnfläche sei nicht zulässig. Die Kosten der Gartenpflege seien überhöht. Die Anrechnung der gesamten Kosten auf die Besoldung der Bediensteten sei nicht angemessen. Die Steigerung der Grundsteuer sei nicht nachvollziehbar. Die Schätzung des Heizungsverbrauchs sei nicht plausibel.

11
Mit Schriftsatz vom 22. März 2018 hat die Immobilien Freistaat Bayern für den Beklagten die Behördenakten vorgelegt und zu der Klage Stellung genommen. Die Umlegung der Kosten für Wasser und Abwasser nach Wohnfläche sei zulässig, da kein gemessener Verbrauch vorliege. Dies sei ein auch im Mietrecht anerkannter Umlegungsmaßstab. Die Kosten der Gartenpflege seien plausibel. Aus den vorgelegten Rechnung sei ersichtlich, dass keine unzulässigen Kosten abgerechnet worden seien. Die Grundsteuer habe auch im Jahr 2014 bei 441,50 EUR gelegen. Eine Steigerung liege daher nicht vor. Die Verteilung der Heizkosten nach Wohnflächenanteil sei rechtmäßig. Die vorgenommene Schätzung entspreche zwar nicht den Vorgaben der Heizkosten-Verordnung, sie sei aber nicht willkürlich.

12
Die Beteiligten haben mit Schriftsätzen vom 13. August 2020 bzw. 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
1. Die zulässige Klage hat keinen Erfolg. Der Bescheid des Beklagten vom … Juni 2017 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom ... November 2017 ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

16
Die Zuweisung einer Dienstwohnung stellt einen Sachbezug i.S.d. Art. 11 Bayerisches Besoldungsgesetz (BayBesG) dar. Gemäß 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).

17
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.

18
a) Die Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 2015 erstmals mit Bescheid vom … Januar 2017 ist nicht gem. § 7 Abs. 6 Satz 3 DWV ausgeschlossen.

19

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 § 7 Abs. 6 Satz 3 DWV 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 - in den vorliegend maßgeblichen rechtlichen Bestimmungen 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.

20
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 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. Die Rechtsinstitute der Verwirkung und Verjährung begrenzen die Möglichkeiten nachträglicher Rückforderungen.

21
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 wurde, 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).

22
b) Die Abrechnung der Kosten für Wasser und Abwasser im Verhältnis der Wohnfläche begegnet keinen rechtlichen Bedenken.

23
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.

24
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 (zum Mietrecht: 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.

25
c) Gegen die Schätzung der Kosten für den Heizungs-Betriebsstrom mit fünf Prozent der Brennstoffkosten ist rechtlich nichts einzuwenden.

26
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.

27
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 des gemessenen Verbrauchs 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).

28
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. Die geschätzten Kosten seien zudem vom ebenfalls umgelegten Hausstrom abgezogen worden, sodass insgesamt ausschließlich nur wirklich entstandene Stromkosten umgelegt worden seien. 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).

29

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.

30
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.

31
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 (zum Mietrecht: BGH, U.v. 26.5.2004 - VIII ZR 135/03 - juris Rn. 8).

32
Die Kosten für das Kabelfernsehen sind Betriebskosten nach § 2 Nr. 15 Betriebskostenverordnung und ebenfalls umlagefähig.

33
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.

34
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 100,00 EUR jährlich auf eine Partei entfallen.

35
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 dort aufgeführten Tätigkeiten in diesem Umfang tatsächlich nicht ausgeführt wurden, trägt der Kläger nicht vor.

36
e) Soweit der Kläger die Höhe der abgerechneten Grundsteuer rügt, hat er damit keinen Erfolg. Der Beklagte hat die Höhe der Grundsteuer durch Vorlage des Grundsteuerbescheids der Gemeinde B. vom … September 2015 für das vom Kläger bewohnte Anwesen plausibilisiert. Damit liegt eine Abrechnung unzulässiger Kosten nicht vor.

37
f) Auch gegen die Abrechnung der Heizungskosten bestehen keine rechtlichen Bedenken.

38

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 Heizkostenabrechnung (HeizkostenV) Anwendung. Nach § 7 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV sind von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage mindestens 50 v.H., höchstens 70 v.H. nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. Die übrigen Kosten sind nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum zu verteilen (§ 7 Abs. 1 Satz 5 HeizkostenV).

39
Kann der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch von Nutzern für einen Abrechnungszeitraum wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß erfasst werden, ist er vom Gebäudeeigentümer auf der Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in vergleichbaren Zeiträumen oder des Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum oder des Durchschnittsverbrauchs des Gebäudes oder der Nutzergruppe zu ermitteln (§ 9 a Abs. 1 HeizkostenV).

40
Der Heizungsverbrauch des Klägers konnte für das Jahr 2015 nicht gemessen werden, da beim Einzug des Klägers im November 2014 der Wärmezähler aufgrund von Kondenswasser im Display nicht lesbar war. Daher ist der Verbrauch anhand des Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume - hier der zwei Wohnungen der anderen Nutzer - im Abrechnungszeitraum ermittelt worden. Dies ist in § 9 a Abs. 1 HeizkostenV so vorgesehen und daher zulässig. Aus der Abrechnung der Heizungskosten geht hervor, dass bei den übrigen Nutzern für den Abrechnungszeitraum ein Verbrauch von insgesamt 14,300 MWh gemessen worden ist. Die Berechnung des Heizungsverbrauchs des Klägers durch Umrechnung des Verbrauchs der anderen Nutzer im Verhältnis zur Wohnfläche ist daher rechtmäßig.

41
2. 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).