VG München, Urteil v. 02.03.2022 – M 5 K 21.5645

Titel:

Rechtmäßige Heizkostenabrechnung für Dienstwohnung

Normenketten:

BayBesG Art. 11 Abs. 1
DWV § 7 Abs. 1 S. 1
VwGO § 113 Abs. 1 S. 1

Leitsätze:

1. Die Heizkostenabrechung für eine Dienstwohnung ist rechtmäßig, wenn sie auch nach dem tatsächlichen Verbrauch und nicht ausschließlich pauschal nach Fläche erfolgt. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)
2. Wird die Verpflichtung, die jährliche Abrechnung spätestens ein Jahr nach dem Ende des Abrechnungszeitraums zuzuleiten, nicht eingehalten, steht dies einer Geltendmachung einer Nachforderung nach Ablauf dieser Frist nicht entgegen. (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)
3. Das Berufen auf mietrechtliche Regelungen greift hier nicht, da zwischen den Beteiligten gerade kein zivilrechtlicher Mietvertrag, vielmehr ein Dienstwohnungsverhältnis besteht, dessen Ausgestaltung eigenständig und abweichend von den mietrechtlichen Regelungen geregelt worden ist. (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Dienstwohnung, Sachbezug, Heizkostenabrechnung, Fläche, Verbrauch, Nachforderung, Verjährung, Verwirkung, Verwaltungsakt

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 Heizkostenabrechnung für das Jahr 2013 für die ehemalige Dienstwohnung des Klägers.

2
Der Kläger bewohnte im Zeitraum vom ... Januar 2013 bis … Dezember 2013 die Dienstwohnung im Anwesen der Beklagten X. 8, IV. OG rechts in M. …

3
Mit Bescheid vom … Juni 2017 rechnete die Beklagte die Heizkosten der Dienstwohnung des Klägers für das Jahr 2013 ab und setzte die Gesamtkosten auf 1.896,26 EUR fest. Nach Abzug der bereits geleisteten Vorauszahlung von 1.440,00 EUR betrage die errechnete Nachzahlung 456,26 EUR.

4
Mit Schreiben vom … August 2017 legte der Bevollmächtigte des Klägers Widerspruch gegen die Heizkostenabrechnung vom … Juni 2016 ein. Der Widerspruch sei fristgemäß, da keine Rechtsmittelbelehrungerfolgt sei. Darüber hinaus sei der Widerspruch auch begründet. Da die Aufteilung zwischen den feuerwehrspezifischen Gebäudeteilen FW 1, Büroflächen und Wohnflächen nicht nach Verbrauch aufgeteilt worden seien, sei eine Grundaufteilung der Heizkosten nach Wohn/Nutzfläche vorzunehmen. Die feuerwehrspezifischen Flächen würden 17.644 qm, die Büroflächen 9.092 qm und die Wohnflächen der Dienstwohnungen insgesamt 3.561 qm umfassen. Die Zuordnung der Heizkosten von bis zu 50% auf die Dienstwohnungen widerspreche der Dienstwohnungsverordnung und sei auch im Hinblick

auf den Flächenanteil der Dienstwohnung von der Gesamtfläche unangemessen hoch. Die Heizkostenabrechnung sei daher auf der Grundlage unzutreffender Faktoren erstellt worden. Nach der Dienstwohnungsverordnung sei die Forderung durch Überschreiten der Jahresfrist hinfällig; die Heizkostenabrechnungen für die Folgejahre bis einschließlich 2015 seien ebenfalls verwirkt. Es würden die allgemeinen Grundsätze des Mietrechts gelten. Danach seien Betriebskostenabrechnungen, die nicht im Folgejahr des Abrechnungszeitraums erfolgten, grundsätzlich verwirkt.

5
Mit Schreiben vom … Februar 2018 teilte die Beklagte dem Kläger mit, dass hinsichtlich des Widerspruchs keine Erfolgsaussichten bestünden. Weder das allgemeine Mietrecht noch die Vorschriften der Dienstwohnungsverordnung stünden einer Nachforderung entgegen. Die Vorschriften des allgemeinen Mietrechts würden vorliegend keine Anwendung finden. Die maßgebliche Regelung in der Dienstwohnungsverordnung sei keine Ausschlussfrist. Die Abrechnung der Heizkosten sei nach Fläche bzw. Verbrauch der betroffenen Dienstwohnungen erfolgt.

6
Mit Schreiben vom … März 2018 bat der Klägerbevollmächtigte die Beklagte um Erlass eines rechtsmittelfähigen Bescheids. Die Dienstwohnungsverordnung führe nicht zur Aufhebung der allgemeinen Regelungen des Wohnungsmietrechts, insbesondere im Hinblick auf die Verwirkung von Betriebskostenabrechnungen.

7
Mit Schreiben vom … März 2018 wies die Beklagte den Widerspruch des Klägers zurück. Zur Begründung wurde im Wesentlichen der Inhalt des Schreibens vom … Februar 2018 wiederholt und ergänzend ausgeführt, dass die Nachforderung auch nicht verwirkt sei.

8
Mit Schriftsatz vom 25. April 2018, eingegangen bei Gericht am selben Tag, hat der Kläger Klage erhoben (Az: M 5 K 18.1993) und beantragt,

9
den Bescheid über die Abrechnung von Heizkosten für die Dienstwohnung X. 12, 2. OG links und rechts (richtig: X. 8, 4. OG rechts), für den Abrechnungszeitraum ... Januar 2013 bis … Dezember 2013 vom … Juni 2017 in Fassung des Widerspruchsbescheids der Beklagten vom … März 2018 aufzuheben.

10
Ein Anspruch auf Nachzahlung von Heizkosten bestehe nicht. Über die Betriebskosten sei nicht wirksam durch Verwaltungsakt abgerechnet worden. Das Abrechnungsschreiben der Beklagten sei nicht als Verwaltungsakt zu qualifizieren. Zudem existiere keine Rechtsgrundlage für die Geltendmachung der Heizkostenforderung. Die Dienstwohnungsverordnung sei vom Staatsministerium der Finanzen ohne ausreichende Ermächtigungsgrundlage erlassen worden und darüber hinaus auf städtische Beamte nicht anwendbar. Auch sei die Dienstwohnungsverordnung zu unbestimmt und daher unwirksam. Im Übrigen sei die Forderung verjährt; in jedem Fall sei der Anspruch verwirkt. Die Beklagte habe mehr als ein Jahr nach Beendigung des Abrechnungsjahres untätig verstreichen lassen.

11
Mit Schriftsatz vom 5. Juni 2018 hat die Beklagte die Behördenakten vorgelegt und beantragt,

12
die Klage abzuweisen.

13
Die Heizkosten seien wirksam durch rechtsbehelfsfähigen Verwaltungsakt abgerechnet worden. Die Dienstwohnungsverordnung sei vorliegend taugliche Rechtsgrundlage. Sie sei auf städtische Beamte auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 19. März 2013 anwendbar. Verjährung sei nicht eingetreten. Die Verjährung beginne erst mit Ende des Jahres, in dem die Abrechnung erteilt werde. Auch die Voraussetzungen für eine Verwirkung seien vorliegend nicht gegeben. Mietrechtliche Vorschriften würden keine Anwendung finden, da kein zivilrechtlicher Mietvertrag geschlossen worden sei.

14

Mit Beschluss vom 6. August 2018 wurde das Ruhen des Verfahrens angeordnet und auf Antrag der Beklagten unter dem Aktenzeichen M 5 K 21.5645 fortgeführt.

15
Mit Schreiben vom 17. August 2021 teilte der Kläger mit, dass er die Klage nicht zurücknehme. Er habe aufgrund des besonderen Dienst- und Treueverhältnisses damit rechnen dürfen, nicht schlechter gestellt zu werden als ein Mieter. Die Regelung, dass eine Abrechnung innerhalb von 12 Monaten erfolgen solle, sei nur dann sinnvoll, wenn mit der Fristsetzung eine Rechtsfolge verbunden sei. Entweder der Verordnungsgeber habe keine Ausschlussfrist gewollt, dann sei die Regelung unbillig und würde gegen den Gleichheitssatz verstoßen. Oder die Regelung sei lückenhaft, dann könne die Lücke unter Anwendung der Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs geschlossen werden. Aufgrund seiner dienstlichen Stellung habe der Kläger keine Möglichkeit, frei einen Wohnsitz zu wählen. Es könne dem Kläger nicht zugemutet werden, einerseits als Dienstverpflichteter eine Dienstwohnung bewohnen zu müssen und zusätzlich noch über Jahre hinaus eventuelle Nachforderungen aus der Nutzung dieser Wohnung vergegenwärtigen zu müssen. Die Betriebskostenabrechnung sei verjährt.

16
Die Parteien haben mit Schriftsätzen vom 26. Januar 2022 (Klagepartei) sowie vom 2. Februar 2022 (Beklagtenpartei) auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung verzichtet.

17
Bezüglich weiterer Einzelheiten wird auf die Gerichts- und vorgelegten Behördenakten verwiesen.

Entscheidungsgründe

18
Über die Klage kann ohne mündliche Verhandlung entschieden werden, da die Beteiligten ihr Einverständnis mit einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren erklärt haben (§ 101 Abs. 2 Verwaltungsgerichtsordnung - VwGO).

19
1. Die zulässige Klage ist unbegründet. Der Bescheid der Beklagten vom … Juni 2017 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 28. März 2018 ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

20
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).

21
Die Anordnung des Art. 11 Abs. 1 BayBesG stellt dabei gerade nicht eine (bloße) Ermächtigungsgrundlage zum Erlass von Rechtsverordnungen dar; vielmehr hat der parlamentarische Gesetzgeber damit die Grundentscheidung der Anrechnung selbst getroffen und erlaubt dem Verordnungsgeber nur eine anderweitige Bestimmung (BayVGH, U.v. 11.5.2020 - 3 BV 18.1301 - juris Rn. 18).

22
Im Bereich des Freistaates Bayern wurde für die konkrete Ausgestaltung der Anrechnung von Sachbezügen die Verordnung über die Dienstwohnungen der Beamten (Dienstwohnungsverordnung - DWV) vom 28. November 1997, zuletzt geändert am 26. März 2019, erlassen.

23
Für den Bereich der Gemeinden, der Gemeindeverbände und der sonstigen unter der Aufsicht des Staates stehenden Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts (Art. 11 Abs. 2 Alt. 2 BayBesG) ist eine entsprechende Bestimmung bislang nicht erlassen worden, sodass es grundsätzlich bei dem Gesetzesbefehl, Sachbezüge unter Berücksichtigung ihres wirtschaftlichen Werts mit einem angemessenen Betrag auf die Besoldung anzurechnen, verbleibt (BayVGH, B.v. 11.5.2020 - 3 BV 18.1301 - juris Rn. 20).

24
Gleichwohl steht dem nicht entgegen, hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung der Anrechnung von Sachbezügen die DWV entsprechend heranzuziehen. Denn die konkrete Ausgestaltung der Anrechnung liegt im Organisationsermessen des Dienstherrn. Es ist daher rechtlich nichts dagegen zu erinnern, wenn sich die Beklagte hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung der Anrechnung an den Regelungen der DWV orientiert und diese für anwendbar erklärt. Dies ist aus Billigkeitsgründen zulässig (vgl. VG München, U.v. 17.4.2018 - M 5 K 16.6001 - juris Rn. 14 f.).

25
Die Dienstwohnungsverordnung ist auch bestimmt genug. Insbesondere ist gegen den Verweis auf die Betriebskostenverordnung in § 7 Abs. 1 Satz 1 DWV rechtlich nichts zu erinnern. Denn es existiert nur diese eine Betriebskostenverordnung (Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten - Betriebskostenverordnung/BetrKV - vom 25. November 2003, zuletzt geändert am 23. Juni 2021) in der Bundesrepublik Deutschland. Zudem ist selbstredend, dass diese in der jeweils aktuellen Fassung heranzuziehen ist.

26
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.

27
a) Entgegen der Ansicht der Klagepartei hat die Beklagte vorliegend die Heizkosten wirksam durch Erlass eines Verwaltungsaktes abgerechnet. Die Abrechnung der Heizkosten mit Schreiben der Beklagten vom … Juni 2017 ist unproblematisch als Verwaltungsakt zu qualifizieren. Nach Art. 35 Satz 1 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG) ist Verwaltungsakt jede Verfügung, Entscheidung oder andere hoheitliche Maßnahme, die eine Behörde zur Regelung eines Einzelfalls auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts trifft und die auf unmittelbare Rechtswirkung nach außen gerichtet ist. Die Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt, insbesondere betrifft die Heizkostenabrechnung die Regelung eines Einzelfalls, die Außenwirkung erlangt hat, da es sich nicht um eine rein verwaltungsinterne Entscheidung handelt. Die äußere Gestaltung des Schreibens, das Fehlen von Begrifflichkeiten wie „Bescheid“ oder „Verfügung“ sowie das Fehlen von Hinweisen auf die einschlägigen Vorschriften steht dem nicht entgegen. Denn ein Verwaltungsakt ist an keine Form gebunden (Art. 37 Abs. 2 Satz 1 BayVwVfG). Auch die Bezeichnung ist irrelevant, insbesondere können Verwaltungsakte auch ohne entsprechende Bezeichnung ergehen (von Allemann/Scheffcyk in Bader/Ronellenfitsch, BeckOK VwVfG, Stand: 1.1.2022, § 35 Rn. 116). Schließlich ist eine Rechtsmittelbelehrungals Merkmal eines Verwaltungsakts nicht vorgesehen, das Fehlen einer solchen kann daher keine Zweifel an der Verwaltungsaktqualität aufwerfen (von Allemann/Scheffcyk in Bader/Ronellenfitsch, BeckOK VwVfG, Stand: 1.1.2022, § 35 Rn. 36).

28
b) Gegen die konkrete Berechnung der Heizkosten für das Jahr 2013 bestehen keine rechtlichen Bedenken. 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. Nach § 7 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV sind von den

Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen.

29
Soweit die Klagepartei rügt, dass Heizkosten von bis zu 50% auf die Dienstwohnungen zugeordnet worden seien, was der DWV widerspreche und im Hinblick auf den Flächenanteil der Dienstwohnung von der Gesamtfläche unangemessen hoch sei, kann sie damit nicht durchdringen. Eine pauschale Aufteilung der Heizkosten nach Wohn-/Nutzfläche ist entgegen der Ansicht des Klägervertreters nach der HeizkostenV nicht vorgesehen und vorliegend auch nicht durchgeführt worden. Vielmehr ist der Abrechnung zu entnehmen, dass die Heizkosten ordnungsgemäß nach Verbrauch abgerechnet worden sind. In dem Anwesen, in dem sich die streitgegenständliche Dienstwohnung befindet, sind die Heizkörper und Warmwasseranlagen mit Messgeräten ausgestattet. Die Kosten für Heizung und Warmwasser wurden im Schlüssel 50/50 nach Grundkosten und Verbrauchskosten aufgeteilt. Die Grundkosten für Heizung und Warmwasser wurden entsprechend der Wohnfläche der einzelnen Dienstwohnungen aufgeteilt. Der Verbrauch von Heizung und Warmwasser wurde in Stricheinheiten bzw. Kubikmeter erfasst und die jeweiligen Kosten entsprechend der erfassten Verbrauchswerte errechnet. Beim Kläger wurde laut der Abrechnung ein Heizungs-Verbrauch von 160,50 abgelesen und die Verbrauchskosten auf dieser Grundlage berechnet. Dagegen ist rechtlich nichts zu erinnern. Eine pauschale Abrechnung allein nach Fläche ist nicht erfolgt. Dem Kläger ist dieser Sachbezug auch tatsächlich zugeflossen und es ist weder vorgetragen noch ersichtlich, dass die konkret abgerechneten Kosten überhöht wären.

30
c) Die Abrechnung der Heizkosten für das Jahr 2013 mit Bescheid vom … Juni 2017 ist auch nicht gem. § 7 Abs. 6 Satz 3 DWV ausgeschlossen.

31
Entgegen der Ansicht der Klagepartei 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.

32
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.

33
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). Dies ist weder unbillig noch stellt es einen Verstoß gegen den Gleichheitssatz dar. Denn zwischen den Beteiligten besteht gerade kein zivilrechtlicher Mietvertrag; vielmehr liegt ein Dienstwohnungsverhältnis vor, dessen Ausgestaltung eigenständig und abweichend von den mietrechtlichen Regelungen geregelt worden ist.

34
d) Die Nachforderung ist auch nicht verjährt. Für Nachforderungsansprüche aus Heizkostenabrechnungen gilt die regelmäßige dreijährige Verjährungsfrist nach Art. 13 BayBesG i.V.m. §§ 195, 199 Abs. 1 BGB. Verjährungsbeginn ist der Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist. Entgegen der Ausführungen der Klagepartei hat die Verjährung vorliegend nicht mit Ablauf des Jahres 2013 begonnen. Denn für den Beginn der Verjährung einer Heizkostennachforderung ist der Zeitpunkt maßgebend, zu dem prüffähige Abrechnungen erstellt und dem Zahlungspflichtigen übergeben worden sind (BGH, Rechtsentscheid in Mietsachen vom 19.12.1990 - VIII ARZ 5/90 - juris; Drager in Gsell/Krüger/Lorenz/Rexmann, BeckOGK, Stand: 1.7.2021, § 556 BGB Rn. 235 ff.). Keinesfalls beginnt die Verjährung vor Kenntnis des Zahlungspflichtigen von den anspruchsbegründenden Tatsachen zu laufen (OLG Celle, B.v. 17.11.2014 - 2 U 133/14 - juris Rn. 11). Diese im Zivilrecht gültigen Maßstäbe gelten gleichermaßen für öffentlich-rechtliche Betriebskosten sowie Heizkostennachzahlungen, da es an anderslautenden Regelungen fehlt (VG Hamburg, U.v. 16.5.2006 - 4 K 4989/04 - juris Rn. 45). Die Firma B. W. GmbH & Co. KG hat die Abrechnung am 15. Dezember 2014 erstellt. Die Verjährung begann daher frühestens mit Ablauf des Jahres 2014 zu laufen und endete mit Ablauf des Jahres 2017. Damit war die Nachforderung am … Juni 2017 nicht verjährt. Durch den Abrechnungsbescheid vom … Juni 2017 wurde die Verjährung schließlich gehemmt (Art. 71 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) i.V.m. Art. 53 Abs. 1 BayVwVfG, vgl. BayVGH, U.v. 11.5.2020 - 3 BV 18.1301 - juris Rn. 28).

35
e) Der Anspruch ist auch nicht verwirkt. Ein Recht ist verwirkt, wenn sich ein Schuldner wegen der Untätigkeit des Gläubigers über einen gewissen Zeitraum hin darauf eingerichtet hat, dass dieser sein Recht nicht mehr geltend machen wird (BGH, U.v. 20.6.2001 - XII ZR 20/99 - juris Rn. 12 m.w.N.). Neben dem Zeitmoment muss der Kläger insbesondere darauf vertraut haben und auch vertraut haben dürfen, dass die Beklagte ihr Recht nicht mehr geltend machen will (Mansel in Jauernig, BGB, 18. Auflage 2021, § 242 Rn. 59 ff.). Dafür sind vorliegend keinerlei Anhaltspunkte ersichtlich. Allein die Untätigkeit der Beklagten in einem Zeitraum von circa zwei Jahren nach Erhalt der Abrechnung, ist für die Annahme einer Verwirkung nicht ausreichend. Zudem kann eine Verwirkung vor Ablauf der Verjährungsfrist auch nur aus ganz besonderen Gründen angenommen werden (BGH, U.v. 20.6.2001 - XII ZR 20/99 - juris Rn. 13; BGH, U.v. 6.12.1988 - XI ZR 19/88 - juris Rn. 16, jew. M.w.N.). Solche besonderen Umstände sind vorliegend weder vorgetragen noch ersichtlich. § 556 Abs. 3 BGB ist auf das vorliegende Dienstwohnungsverhältnis nicht anwendbar (s.o.). Ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass der Kläger nicht schlechter gestellt wird als ein Mieter, besteht nicht.

36

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).