

II-5995 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen
des Nationalrates XVII. Gesetzgebungsperiode

A n t r a g

No.207/A
Präs.: 0 1. DEZ. 1988
.....

der Abgeordneten Dr. Höchtl, Kraft
und Kollegen
betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz
geändert wird

Der Nationalrat wolle beschließen:

Bundesgesetz vom, mit dem das Mietrechtsgesetz
geändert wird

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel I

Das Mietrechtsgesetz BGBl. 1981/520 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. 1985/559 wird wie folgt geändert:

Dem § 49 Abs. 1 ist anzufügen:

"Für solche Mietverhältnisse gilt:

1. Der Landeshauptmann kann für die Zeit bis 31. Dezember 1989 durch Verordnung für gemietete Grundflächen, die als Sportstätten verwendet werden, Regelungen treffen, die den §§ 19 bis 23 des Mietengesetzes entsprechen, wenn im Land Maßnahmen der Raumordnung zur Erhaltung der Widmung von Grundflächen als Sportstätten vorbereitet oder getroffen werden.

2. Endet ein Mietverhältnis, für das nach dem zweiten Satz dieses Absatzes die §§ 19 bis 23 des Mietengesetzes bis zum 31.12.1988 weitergelten oder für das eine Verordnung nach Z.1 gilt, mit oder nach dem 31.Dezember 1988 durch Kündigung des Vermieters oder durch Zeitablauf, so hat der Mieter, der während der Dauer des Mietverhältnisses auf den Mietgegenstand bauliche Aufwendungen gemacht hat, die über die Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind, bei Beendigung des Mietverhältnisses Anspruch auf Ersatz dieser Aufwendungen durch den Vermieter nach ihrem gegenwärtigen Wert, soweit dieser den wirklich gemachten Aufwand nicht übersteigt. Dieser Anspruch besteht nicht, wenn der Vermieter seine Zustimmung zu den Aufwendungen verweigert oder an die Verpflichtung zur Wiederherstellung des früheren Zustandes gebunden hat oder wenn der Vermieter verhindert war, das eine oder das andere zu tun, weil ihm der Mieter die beabsichtigten Aufwendungen nicht angezeigt hat. Der Wert ist objektiv unter der Annahme zu ermitteln, daß der Mietgegenstand weiter zu dem Zweck verwendet wird, zu dem ihn der Mieter vertragsgemäß verwendet hat."

Artikel II

Dieses Bundesgesetz tritt mit dem 1.Jänner 1989 in Kraft. Verordnungen nach § 49 Abs. 1 Z. 2 MRG in der Fassung des Art. I können schon von dem seiner Kundmachung folgenden Tag an erlassen werden, treten aber frühestens mit dem 1. Jänner 1989 in Kraft.

- 3 -

Artikel III

Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Justiz betraut.

In formeller Hinsicht wird beantragt, diesen Antrag dem Justizausschuß zuzuweisen.

Begründung

Nach § 49 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. 1985/559 läuft der Kündigungsschutz für Platzmieten - und damit insbesondere für gemietete Sportplätze - mit 31. Dezember 1988 aus. Dieser Termin war 1985 mit der Begründung verlängert worden, daß die ursprünglich vorgesehene fünfjährige Übergangsfrist zu kurz gewesen sei.

Der Antrag will im Interesse der Erhaltung der Widmung von Grundflächen als Sportstätten den Ländern Maßnahmen im Zuge der Raumordnung ermöglichen, wie sie in einzelnen Bundesländern schon verwirklicht wurden, so etwa in der Weise, daß eine ausdrückliche Widmung von Grundflächen als Sportstätten gesetzlich vorgesehen und die Änderung dieser Widmung erschwert oder untersagt wird. Gegebenenfalls wird im Sinne bestehender landesgesetzlicher Regelungen eine Entschädigung des Grundeigentümers vorgesehen werden können.

Hiezu wird für die Bundesländer, in denen solche Maßnahmen der Raumordnung vorbereitet werden, eine Ermächtigung des Landeshauptmannes geschaffen, den Kündigungsschutz für Platzmieten durch Verordnung bis 31. Dezember 1989 zu verlängern.

Eine weitere Erstreckung des wegfallenden Kündigungsschutzes durch bundesgesetzliche Maßnahmen oder durch eine Verlängerung der Verordnungsermächtigung wird nicht in Betracht kommen.

Für viele Sportvereine, die Mieter von Sportplätzen sind, bedeutet der Wegfall des Kündigungsschutzes eine besondere Härte, wenn sie auf dem gemieteten Platz bauliche Investitionen - Zuschauertribünen, Umkleideräume, Beleuchtungseinrichtungen, Platzbefestigungen u.dgl. - vorgenommen haben. Diese Härte soll für sie, aber auch für alle anderen Mietverhältnisse, für die der Kündigungsschutz ausläuft, wie folgt gemildert werden:

- 5 -

In Anlehnung an die Vorschriften des Mietrechtsgesetzes über den Ersatz von Aufwendungen auf eine Wohnung (§ 10 Abs. 1 und 2 MRG) sollen derartige bauliche Aufwendungen abgegolten werden, wenn sie der Mieter mit Einwilligung des Vermieters vorgenommen hat. Nicht ersatzfähig sind Aufwendungen, die der Mieter gegen den Willen des Vermieters oder ohne dessen Wissen oder mit der Zusage, sie wieder zu beseitigen, vorgenommen hat.

Die Regelung gilt für alle Fälle des zweiten Satzes des § 49 Abs. 1 MRG, also für Mietverhältnisse, die schon vor dem 1. Jänner 1989 eingegangen wurden, dem Geltungsbereich des MRG (§ 1) nicht unterliegen und für die mit 31. Dezember 1988 oder - wenn der Landeshauptmann für Sportstätten den Kündigungsschutz durch Verordnung verlängert hat - mit 31. Dezember 1989 der Kündigungsschutz endgültig wegfällt. Bei solchen Mieten konnte und kann während der Dauer des Mietverhältnisses eine Beendigung durch Zeitablauf wirksam vereinbart werden.

Der Anspruch auf Abgeltung baulicher Aufwendungen setzt voraus, daß das Mietverhältnis durch Kündigung des Vermieters oder durch Zeitablauf endet. Für den Fall einer einvernehmlichen Beendigung des Mietverhältnisses brauchte nicht vorgesorgt zu werden, da der Mieter, bevor er hiezu seine Zustimmung gibt, eine Abgeltung allfälliger Investitionen selbst aushandeln kann.

Der Abgeltungsanspruch soll sich - wie nach § 10 Abs. 1 MRG - nach dem gegenwärtigen Wert der baulichen Aufwendungen richten, wenn diese über die Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind. Dabei ist ein objektiver Wertmaßstab anzulegen und von der Annahme auszugehen, daß der Platz weiter für den Zweck verwendet wird, für den er vom Mieter vertragsgemäß verwendet wurde - zum Beispiel als Sportplatz. Der Vermieter kann also nicht etwa einwenden, daß er für Sportanlagen keine Verwendung habe oder dafür keine Verwertungsmöglichkeit sehe.