

## 1331 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XVII. GP

Nachdruck vom 7. 6. 1990

# Regierungsvorlage

### Bundesgesetz vom XXXXXXXXXXXX über den Schutz von Sportstätten (Sportstätten- schutzgesetz)

§ 1. (1) Dieses Bundesgesetz ist auf Grundflächen, die von Gebietskörperschaften zum Zweck einer im Interesse der Allgemeinheit liegenden Sportausübung an Personen im Rahmen ihrer gemeinnützigen Tätigkeit (§§ 35 und 36 BAO) am 31. Dezember 1981 länger als ein Jahr vermietet waren anzuwenden. In den Anwendungsbereich dieses Bundesgesetzes fallen nicht Mietgegenstände, die dem Flugsport, dem Golfsport, dem Motorsport, dem alpinen Schisport und dem Schilanglauf dienen, Trabrennplätze sowie Mietgegenstände, die den Kündigungsbeschränkungen des § 30 des Mietrechtsgesetzes, BGBl. Nr. 520/1981, in der jeweils geltenden Fassung unterliegen.

(2) Diesem Bundesgesetz unterliegende Mietverträge auf bestimmte Zeit gelten als auf unbestimmte Zeit verlängert.

§ 2. (1) Der Vermieter kann nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen.

(2) Wichtige Gründe sind insbesondere,

1. wenn der mit dem Mieter vereinbarte Mietzins nach der Art, Lage, Größe, Beschaffenheit und Verwendung vergleichbarer Grundstücke nicht als angemessen angesehen werden kann (wobei Mietzinse, die im Interesse der Sportförderung unter einem allgemein vertretbaren Wert festgesetzt wurden, außer Betracht bleiben) und der Mieter der Zahlung des auf Grund eines rechtskräftigen Verfahrens gemäß § 3 festgestellten angemessenen Mietzinses ab dem der Antragstellung gemäß § 3 folgenden Monatsersten nicht zustimmt;
2. wenn der Mieter trotz einer nach Eintritt der Fälligkeit erfolgten Mahnung mit der Bezahlung des Mietzinses über die übliche oder ihm sonst bisher zugestandene Frist hinaus, mindestens aber ein Monat im Rückstand ist;
3. wenn der Mieter, seine Beauftragten oder Benützer der Sportstätte vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch machen oder sich sonst grob ungehörig verhalten;

4. wenn der Vermieter für sich selbst oder für Verwandte in absteigender Linie den Mietgegenstand dringend benötigt und er dem Mieter eine nach Lage und Beschaffenheit gleich verwendbare Ersatzgrundfläche anbietet;
5. wenn der Bedarf an der Sportstätte nicht nur vorübergehend nicht mehr gegeben ist;
6. wenn die Verwendung der Grundfläche für Zwecke der Sportausübung nicht mehr im Rahmen einer gemeinnützigen Tätigkeit erfolgt;
7. wenn ein dem Bund, einem Land, einer Gemeinde oder einem Gemeindeverband gehöriger Mietgegenstand auf eine Art verwendet werden soll, die in höherem Maße den Interessen der Verwaltung oder einem anderen öffentlichen Interesse dient als die gegenwärtige Verwendung und eine nach Lage und Beschaffenheit gleich verwendbare Ersatzgrundfläche angeboten wird.

§ 3. (1) Erachten Vermieter oder Mieter den vereinbarten Mietzins nicht als angemessen, so kann die gerichtliche Festsetzung eines angemessenen Mietzinses im Sinne des § 2 Abs. 2 Z 1 beantragt werden.

(2) Über Anträge gemäß Abs. 1 entscheidet das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel der Mietgegenstand gelegen ist, im Verfahren außer Streitsachen, mit der Maßgabe, daß § 37 Abs. 3 Z 10, 12 bis 13 und Z 15 bis 21 MRG anzuwenden ist.

§ 4. (1) Diesem Bundesgesetz unterliegende Mietverträge können nur gerichtlich gekündigt werden.

(2) Der Vermieter hat in der Kündigung die Kündigungsgründe kurz anzuführen. Andere Kündigungsgründe kann er in diesem Verfahren nicht mehr geltend machen. Werden gegen die Kündigung Einwendungen erhoben, so hat der Vermieter nachzuweisen, daß der von ihm geltend gemachte Kündigungsgrund gegeben ist. Gegen die Versäumung der Frist zur Anbringung von Einwendungen ist die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nach den §§ 146 bis 154 ZPO zulässig.

(3) Wenn einen aus dem Grund des § 2 Abs. 2 Z 2 gekündigten Mieter an dem Zahlungsrückstand kein grobes Verschulden trifft und er vor Schluß jener Verhandlung, die der Entscheidung des Gerichts vorangeht, den geschuldeten Betrag entrichtet, ist die Kündigung aufzuheben. Der Mieter hat jedoch dem Vermieter die Kosten zu ersetzen, soweit ihn ohne seine Zahlung eine Kostenersatzpflicht getroffen hätte. Ist die Höhe des geschuldeten Betrages strittig, so hat das Gericht vor Schluß der Verhandlung darüber durch Beschluß zu entscheiden. Dies gilt auch für Rechtsstreitigkeiten wegen Aufhebung der Miete und Räumung des Mietgegenstandes wegen Säumigkeit bei der Bezahlung des Mietzinses gemäß § 1118 ABGB.

(4) Im Falle der Kündigung einer Grundfläche (§ 1) hat der Vermieter dem Mieter alle in die Liegenschaft getätigten Aufwendungen, die über die Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind, nach ihrem gegenwärtigen Wert, soweit dieser den wirklich gemachten Aufwand nicht übersteigt, zu ersetzen. Auf den Ersatzanspruch kann der Mieter im voraus nicht rechtswirksam verzichten. Der Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen 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 oder, wenn Baulichkeiten nicht den Bauvorschriften entsprechend errichtet worden sind. 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. Wurden derartige Aufwendungen bis zum Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes vorgenommen, gilt für Ersatzansprüche § 1097 ABGB, sofern nicht anderes vereinbart worden ist.

§ 5. (1) Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Jänner 1991 in Kraft.

(2) Mit dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes tritt das Gesetz betreffend die Bestandverträge über Grundstücke, die als Spiel-, Sport- oder Turnplätze in gemeinnütziger Weise verwendet werden (Spielplatzschutzgesetz), StGBI. Nr. 334/1920, außer Kraft.

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

## VORBLATT

### Probleme:

Der im Mietengesetz geregelt gewesene Kündigungsschutz für geschäftlich genutzte Grundflächen („Geschäftsräumlichkeiten aller Art“), worunter ein Großteil sportlich genutzter Grundflächen zu subsumieren war, ist durch das Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes aufgehoben und galt zunächst infolge einer Übergangsregelung (BGBl. Nr. 559/1985) nur mehr bis 31. Dezember 1988. Durch eine Änderung des Mietrechtsgesetzes, BGBl. Nr. 724/1988, wurde der Bundesminister für Justiz ermächtigt, für die Zeit bis längstens 31. Dezember 1990 den §§ 19 bis 23 des Mietengesetzes entsprechende Regelungen vorzusehen, womit ein gewisser zeitlich befristeter Kündigungsschutz für Sportstätten möglich wurde (dies ist im Verordnungsweg lediglich in den Bundesländern Burgenland, Niederösterreich, Steiermark, Tirol, Oberösterreich und Salzburg geschehen). Bereits in seiner Entschließung vom 13. Dezember 1988 hat der Nationalrat zum Ausdruck gebracht, daß im Interesse des Sports und der Volksgesundheit eine Verringerung des Angebots an Sportstätten nicht erfolgen sollte. Eine ausreichende Bestandsgarantie für Sportstätten erscheint aber längerfristig auf Grund der derzeitigen Rechtssituation nicht gewährleistet.

### Ziel:

Durch den vorliegenden Gesetzentwurf eines Sportstättenschutzgesetzes soll einerseits den berechtigten Allgemeininteressen an der Erhaltung einer ausreichenden sportlichen Infrastruktur Rechnung getragen werden und andererseits sollen den Eigentümern derartiger vermieteter und sportlich genutzter Grundstücke höchstens jene Beschränkungen in der Nutzung ihres Eigentums zugemutet werden, die ihnen auf Grund des Art. 1 des 1. Zusatzprotokolles zur Europäischen Menschenrechtskonvention (EMRK) zugemutet werden dürfen. Der vorliegende Entwurf erstrebt eine Balance zwischen den Interessen des einzelnen und den Interessen der Allgemeinheit.

### Inhalt:

Normierung von Kündigungsbeschränkungen im Interesse der Allgemeinheit unter Zugrundelegung einer Gesamtabwägung zu den Interessen der Eigentümer von sportlich genutzten Grundstücken.

### Kosten:

Keine.

## Erläuterungen

### 1. Allgemeiner Teil:

#### a) Ausgangslage:

Der Schutz des Bestandes sportlich genutzter Flächen im Wege zwingend vorgesehener zivilrechtlicher Bestimmungen ist in der österreichischen Rechtsordnung keine Novität. Bereits im Jahre 1920 wurde ein Gesetz betreffend die Bestandverträge über Grundstücke, die als Spiel-, Sport- oder Turnplätze in gemeinnütziger Weise verwendet werden (Spielplatzschutzgesetz), StBl. Nr. 334/1920, beschlossen. Dieses Gesetz erstreckt sich auf Bestandverträge über Grundstücke, die als Spiel-, Sport- oder Turnplätze für den Betrieb von Körperpflege und Leibesübungen in gemeinnütziger Weise verwendet wurden und enthielt im wesentlichen Regelungen über die Höhe des Bestandzinses und einen Kündigungsschutz. Schon damals war, wie der Motivenbericht für das Spielplatzschutzgesetz ausführt, Grund für die Erlassung eines derartigen Gesetzes, den Interessen der Allgemeinheit an einer ausreichenden Zahl von Sportplätzen aus gesundheitspflegerischen, sozialhygienischen und volkswirtschaftlichen Gründen zum Durchbruch zu verhelfen. Das derzeit noch in Geltung befindliche Spielplatzschutzgesetz ist jedoch nach der Judikatur des Obersten Gerichtshofes nur auf zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes (1920) bestehende Grundflächen anzuwenden.

Das Mietengesetz, BGBl. Nr. 210/1929, in der Fassung BGBl. Nr. 91/1976 erfaßte in seinem Anwendungsbereich die Miete von Wohnungen und die Miete von Geschäftsräumlichkeiten. Unter den Begriff Geschäftsräumlichkeiten aller Art, § 1 Abs. 1 nennt Verkaufsräume, Magazine, Werkstätten, Arbeitsräume, Lagerplätze, Amts- und Kanzleiräume und dergleichen, wurden erst im Jahre 1968 durch die Judikatur auch sportlich genutzte Grundflächen subsumiert. Generell wurde durch die Rechtsprechung zum § 1 Mietengesetz festgestellt, daß Mietobjekte dann Geschäftsräumlichkeiten sind, wenn sie nach Absicht der Parteien für einen geschäftlichen Zweck vermietet und hierfür verwendet werden. Ein geschäftlicher Zweck sei nicht nur bei einer auf Gewinn gerichteten Tätigkeit gegeben, sondern auch ohne Gewinnabsicht, beispielsweise bei Tätigkeiten im öffentlichen Interesse, nicht aber

bei ausschließlich privater Verwendung (zB geschlossener Benützerkreis für die Nutzung eines Mietobjekts).

Durch diese Judikatur kamen sportlich genutzte Grundflächen in den Genuß eines Kündigungsschutzes, wobei zu bemerken gilt, daß das Mietengesetz in seinen Regelungen in gewissen Bereichen zwischen Wohnungsmiete und Geschäftsraummieta Differenzierungen vornahm, in anderen Bereichen jedoch Regelungsidentität bestand.

Das Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981, in der Fassung BGBl. Nr. 559/1985 erstreckt seinen Geltungsbereich nur mehr auf die sogenannte Raummiete — daher sind selbständig gemietete Grundflächen nicht mehr vom Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes erfaßt und damit auch nicht von dessen Kündigungsschutz. Lediglich § 49 MRG, eine kündigungrechtliche Übergangsregelung, verlängerte die Geltung der §§ 19 bis 23 des Mietengesetzes (im wesentlichen Kündigungsschutz) bis zum 31. Dezember 1988 (§ 49 MRG in der Fassung BGBl. Nr. 559/1985). Mit einer zeitlich befristeten Novelle zum Mietrechtsgesetz (BGBl. Nr. 724/1988) wurde der Bundesminister für Justiz ermächtigt, für die Zeit bis längstens 31. Dezember 1990 durch Verordnung für gemietete Grundflächen, die als Sportstätten verwendet werden, Regelungen zu treffen, die den §§ 19 bis 23 des Mietengesetzes entsprechen. Derartige Verordnungen sind nur dann zulässig, wenn „nach Anhörung des Landeshauptmannes feststeht, daß im Land Maßnahmen der Raumordnung zur Erhaltung der Widmung von Grundflächen als Sportstätten ... vorbereitet oder getroffen werden“. Derartige Verordnungen wurden für die Bundesländer Burgenland, Niederösterreich, Steiermark und Tirol (BGBl. Nr. 759/1988) sowie für die Länder Oberösterreich und Salzburg (BGBl. Nr. 11/1989) erlassen.

Geht man davon aus, daß dem Sport in unserer Zeit und in der Gesellschaft von heute große Bedeutung in der Persönlichkeitsformung und in der Gemeinschaftsbildung zukommt, er darüber hinaus für die Volksgesundheit eine wesentliche Bedeutung besitzt (siehe dazu Das Sportwesen in Österreich, Dokumentationsstudie über Grundle-

gung, Gesetzgebung und Organisation, herausgegeben vom Österreichischen Dokumentations- und Informationszentrum für Sportwissenschaften), erscheint die Erhaltung einer ausreichenden Infrastruktur an sportlichen Anlagen im Interesse der österreichischen Bevölkerung unabdingbar. Auch nicht unwesentliche volkswirtschaftliche Gesichtspunkte stützen diese Aussage. Nicht nur der Bund hat durch ein Bundes-Sportförderungsgesetz (BGBl. Nr. 2/1970 in der Fassung BGBl. Nr. 292/1986) sich die Förderung und Unterstützung des Sportes zum Ziel gesetzt, sondern auch alle Länder durch Landessportgesetze bzw. Sportförderungsgesetze. Auf Grund dieser Gesetze wurden in den letzten Jahren Sportorganisationen in umfangreichem Maß gefördert, wobei auch beträchtliche Investitionen auf gemietete Grundflächen erfolgten. In diesem Zusammenhang konnte auf zum Förderungszeitpunkt bestehende Kündigungsbeschränkungen vertraut werden. Bei einer Aufkündigung derartiger Mietverträge wären neuerliche Investitionen aus öffentlichen Mitteln erforderlich, um den derzeitigen Bedürfnissen des Sports zu entsprechen. Dies ist jedoch bei den derzeitigen Bemühungen zur Budgetsanierung nicht nur beim Bund, sondern auch bei anderen Gebietskörperschaften nicht möglich.

Es sollen daher durch diesen Gesetzentwurf die nötigen Schritte unternommen werden, um die derzeit in Österreich bestehende sportliche Infrastruktur im Interesse der Öffentlichkeit in ihrem Bestand zu erhalten.

#### b) Grundrechtliche und kompetenzrechtliche Beurteilung:

So gerechtfertigt der Erhaltungsschutz von Sportflächen ist, darf er doch nicht in ungerechtfertigter Weise zu Lasten der Vermieter (= Eigentümer) derartiger Grundstücke gehen. Daher ist die Zulässigkeit eines Sportstättenchutzgesetzes am Grundrecht des Eigentums (Art. 1 des 1. Zusatzprotokolls zur EMRK und Art. 5 StGG) zu messen. Prima vista bedeutet die Normierung von Kündigungsbeschränkungen gleichzeitig die Beschränkung von Eigentümern in den an der Ausübung mit dem Eigentum verbundenen Rechten. Dennoch ist aus grundrechtlicher Sicht dem Gesetzgeber die Regelung von Eigentumsbeschränkungen nicht generell untersagt. Art. 1 des 1. Zusatzprotokolls zur EMRK gibt den Maßstab vor:

„Jede natürliche oder juristische Person hat ein Recht auf Achtung ihres Eigentums... Die vorstehenden Bestimmungen beeinträchtigen jedoch in keiner Weise das Recht des Staates, diejenigen Gesetze anzuwenden, die er für die Regelung der Benutzung des Eigentums in Übereinstimmung mit dem Allgemeininteresse oder zur Sicherung der Zahlung der Steuern, sonstiger Abgaben oder von Geldstrafen für erforderlich hält.“

In diesem Zusammenhang hat der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte im Fall Sporrang und Lönnroth festgestellt, daß die Eigentumsregelung der Europäischen Menschenrechtskonvention auf einem ausgewogenen Gleichgewicht zwischen dem Schutz des Allgemeininteresses der Gemeinschaft und der Achtung der Grundrechte des Menschen basiert. Daher haben die Mitgliedsstaaten und somit auch Österreich bei der Gestaltung ihrer Rechtsordnung im Zusammenhang mit der Statuierung von Eigentumsbeschränkungen zwar grundsätzlich einen weiten Ermessensspielraum, sie müßten aber dabei einem ausgewogenen Gleichgewicht zwischen dem Schutz des allgemeinen Interesses der Gemeinschaft und dem Recht des einzelnen auf Achtung seines Eigentums entsprechen. Daher wird in diesem Zusammenhang bei der Normierung eines Sportstättenchutzgesetzes dem sogenannten Verhältnismäßigkeitsprinzip besonderes Augenmerk zuzuwenden sein.

- Eigentumsbeschränkungen sind so gering wie möglich zu halten,
- diese Eigentumsbeschränkungen müssen im Interesse der Allgemeinheit liegen und unter Zugrundelegung einer Gesamtabwägung zwischen der Schwere des Eingriffs und der ihn rechtfertigenden Gründe, somit unter Bedachtnahme auf eine Balance der Interessen, gesetzlich determiniert werden und
- müssen (im Hinblick auf die Rechtsprechung des österreichischen Verfassungsgerichtshofes auch zu Art. 5 StGG in Verbindung mit Art. 7 B-VG) auch sonst sachlich zu rechtfertigen zu sein.

Aus dem Blickpunkt des erforderlichen und soeben dargestellten Grundrechtsschutzes entspricht der vorliegende Gesetzentwurf eines Sportstättenchutzgesetzes den vorgegebenen Anforderungen durch folgende Determinanten:

- aa) In ihren Aussagen zu miethrechtlichen Bestimmungen der österreichischen Rechtsordnung haben die Straßburger Organe klargestellt, daß im Wege des Mietrechts vorgenommene Eigentumsbeschränkungen zur Gewährleistung der Versorgung der österreichischen Bevölkerung mit Wohnraum auf Grund der dahinterstehenden sozialpolitischen Überlegungen „gerade noch“ den Maßstäben des Art. 1 1. Zusatzprotokoll zur EMRK entsprechen. Es ist daher, um eine Grundrechtskonformität zu erreichen, erforderlich, bei der Normierung von Kündigungsbeschränkungen Abweichungen von den Regelungen des Mietrechtsgesetzes (bzw. des Mietengesetzes) vorzusehen. Schon deshalb, weil das Allgemeininteresse an der Schaffung von Wohnraum zweifellos ein stärkeres ist als das Allgemeininteresse an der Erhaltung einer ausreichenden Infrastruktur an sportlichen Einrichtungen.

bb) Die oben als wesentlich hervorgestrichene und durch den Gesetzentwurf anzustrebende Interessenbalance soll durch folgende Regelungen erreicht werden:

- Schutz jener sportlich genutzten Grundflächen, die durch eine Gebietskörperschaft zum Zeitpunkt des Auslaufens der ursprünglichen mietrechtlichen Übergangsbestimmung des § 49 MRG (BGBl. Nr. 559/1985) länger als ein Jahr vermietet sind;
- Schutz nur für jene Personen, die sportliche genutzte Grundflächen im Rahmen ihrer gemeinnützigen Tätigkeit gemietet haben;
- Normierung spezieller Kündigungsgründe: Im Hinblick auf den Eigentumschutz des Art. 1 1. Zusatzprotokoll zur EMRK ist besonders der Kündigungsgrund des § 2 Abs. 2 Z 1 hervorzuheben — dieser ermöglicht es Eigentümern Mietverträge aufzukündigen, für die kein angemessener Mietzins entrichtet wird. Weiters hervorzuheben sind der Kündigungsgrund des Wegfalls des Bedarfs an einer Sportstätte sowie die Verwendung der Grundfläche nicht mehr in gemeinnütziger Weise.

Näheres möge dem besonderen Teil der Erläuterungen entnommen werden.

Ein diesem Gesetzentwurf entsprechendes Bundesgesetz hat seine verfassungsrechtliche Grundlage im Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG („Zivilrechtswesen“). Zwar sind Angelegenheiten des Sports gemäß der Generalklausel des Art. 15 Abs. 1 B-VG in Gesetzgebung und Vollziehung Landessache, die einem Sportstättenschutzgesetz zugrunde liegenden Regelungen stützen sich aber ausschließlich auf den Kompetenztatbestand „Zivilrechtswesen“, weil sie im Hauptgegenstand Normen mietrechtlichen Charakters bezogen auf bestimmte Grundflächen enthalten. Überdies wäre in diesem Zusammenhang auf den Beschluß der Landeshauptmännerkonferenz vom 22. Jänner 1987 zu verweisen, in dem von den Ländern an den Bund das dringende Ersuchen gerichtet wird, in seinem Kompetenzbereich entsprechende Regelungen zur Sicherung der Erhaltung von Sportstätten fristgerecht (im Hinblick auf § 49 Abs. 1 MRG) herbeizuführen.

Damit steht aus kompetenzrechtlicher Sicht auch nicht die Existenz eines Wiener Sportstättenschutzgesetzes (LGBL. Nr. 29/1978) in Widerspruch. Dieses Landesgesetz knüpft nicht an die Regelung von Mietverhältnissen an, sondern schützt Sportstätten schlechthin (die Auffassung einer Sportstätte bedarf der Bewilligung des Magistrats, wer eine Sportstätte zur Gänze oder teilweise ohne Bewilligung des Magistrats aufläßt, begeht eine Verwaltungsübertretung).

## 2. Besonderer Teil:

### Zu § 1:

§ 1 des Entwurfes regelt den Anwendungsbereich des Sportstättenschutzgesetzes. Dieser Anwendungsbereich ist abgegrenzt:

- a) hinsichtlich des Mietgegenstandes,
- b) hinsichtlich spezifischer Anforderungen an die Mieter.

### Zu a:

- Unter dieses Bundesgesetz fallen nur Grundflächen, nicht jedoch die Raummiete im Sinne des § 1 MRG (in diesem Zusammenhang darf auf diesbezügliche Ausführungen des Allgemeinen Teiles verwiesen werden). Befinden sich auf einem sportlich genutzten Grundstück Baulichkeiten, kommt es für die Abgrenzung zu § 1 MRG in dieser Frage primär auf den Vertragsinhalt an (ist hauptsächlich oder überwiegend die Grundfläche oder die darauf befindliche Baulichkeit Gegenstand des Mietvertrages). In Zweifelsfällen wird die Nutzung des Grundstücks maßgeblich sein.
- Nicht in den Anwendungsbereich eines Sportstättenschutzgesetzes sollen jene Sportflächen fallen, die auf Grund ihres hohen Flächenbedarfs eine für die Landwirtschaft und andere Grundeigentümer nicht vertretbare Bindung von Grund und Boden bewirken würden. Aus diesem Grund fallen Grundflächen, die dem Flugsport (Sportflugplätze), dem Golfsport, dem Motorsport, dem alpinen Schilaulauf und dem Schilanglauf dienen, nicht unter die Kündigungsbeschränkungen dieses Bundesgesetzes; darunter fallen zB folgende sportlich genutzte Grundflächen im Sinne des § 1, auf denen zB Sportarten ausgeübt werden, wie Fußball oder Leichtathletik.
- Die Grundflächen müssen zum Zweck einer im Interesse der Allgemeinheit liegenden Sportausübung vermietet worden sein. Dem Begriff „Sportausübung“ liegt ein weiter Sportbegriff zugrunde, der aber im Hinblick auf die in diesem Bereich gemäß Art. 15 Abs. 1 B-VG bestehende Zuständigkeit der Länder in Gesetzgebung und Vollziehung in einem Bundesgesetz nicht definiert werden kann. Was unter „Sport“ zu verstehen ist, regeln die einzelnen landesrechtlichen Vorschriften (zum Teil auf gesetzlicher Ebene, zum Teil auf Verordnungsebene).
- Das Mietverhältnis muß am 31. Dezember 1981 länger als ein Jahr bestanden haben. Der Stichtag 31. Dezember 1981 ist jener Tag, an dem das neue Mietrechtsgesetz in Kraft getreten ist. Verträge ab dem 1. Jänner 1982 fallen nicht in den Anwendungsbereich dieses Sportstättenschutzgesetzes. Auch § 49 des Mietrechtsgesetzes, jene Übergangsbestimmung, die kündigungsrechtliche Regelungen zum Schutz von Sportstätten des Mietengesetzes (§§ 19 bis 23)

zeitlich befristet bis 31. Dezember 1990 ermöglicht, knüpft ebenfalls an den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Mietrechtsgesetzes an (siehe dazu Zingher, Miet- und Wohnrecht, 19. Auflage, Seite 404). Es kann daher schon aus grundrechtlichen Überlegungen ein künftiges Sportstättenschutzgesetz nur jene Sportstätten unter einen (der Eigentumsgarantie der Europäischen Menschenrechtskonvention entsprechenden) Kündigungsschutz stellen, die bereits einmal kündigungsschutzrechtlichen Bestimmungen unterworfen waren. Hierbei kann es sich daher nur um Verträge über Sportstätten im Sinne des § 1 handeln, die spätestens am 31. Dezember 1981 abgeschlossen worden sind. Mieter von Anlagen, die im Eigentum einer Gebietskörperschaft stehen, haben im Vertrauen auf bestehende Kündigungsbeschränkungen in der Regel große Investitionen materieller und ideeller Art getätigt und wurden durch diesbezügliche Förderungen der öffentlichen Hand in ihrem Vertrauen auf den Bestand derartiger Sportstätten gestärkt. Insoweit wurde auch eine Rechtsposition erreicht, die im Sinne der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes zu Art. 5 StGG und in eventu nach Art. 1 des 1. Zusatzprotokoll zur EMRK als eigentumsähnlich verstanden werden könnte — zumal sowohl der Verfassungsgerichtshof als auch die Straßburger Organe den Eigentumsbegriff sehr weit auslegen und unter ihn alle vermögenswerten Privatrechte subsumieren. Wegen des Elementes der längerfristigen Disposition erscheinen jedoch nur Mietverhältnisse von einer ein Jahr übersteigenden Dauer für die Aufnahme in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes geeignet.

Die erforderliche Interessenbalance (im Sinne der Ausführungen des allgemeinen Teils) erfolgt über § 1 hinausgehend primär in den §§ 2 bis 4 (siehe dort).

- § 1 Abs. 2 verlängert gleichzeitig auf bestimmte Zeit geschlossene Mietverträge über sportlich genutzte Grundflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 auf unbestimmte Zeit. Sinn und Zweck der Regelungen des § 2 dieses Entwurfes gingen ins Leere, wenn Mietverträge über Sportstätten durch Zeitablauf enden würden. Die im § 2 vorgesehenen Gründe für die Aufkündigung eines derartigen Mietvertrages lassen, wenn die Voraussetzungen hierfür gegeben sind, sogar eine vorzeitige Beendigung des Vertrages zu. Dies wird dann der Fall sein, wenn die Aufrechterhaltung des Vertrages in qualifizierter Weise der Interessenlage des Vermieters nicht entspricht oder für die Allgemeinheit der Bedarf nach dem Bestand der sportlich genutzten Grundfläche nicht mehr gegeben ist. Liegt eine derartige Situation nicht vor, ist eine gesetzlich normierte Vertragsverlängerung auf unbestimmte Zeit durchaus zu rechtfertigen.

Zur Gewährleistung einer dem Einzelfall entsprechenden Prüfung der Interessensituation soll ausschließlich die gerichtliche Kündigung derartiger Mietverträge vorgesehen werden. Siehe die diesbezüglichen Erläuterungen zu § 4.

#### Zu b:

Davon ausgehend, dem berechtigten Allgemeininteresse an der Erhaltung einer ausreichenden sportlichen Infrastruktur in adäquater Weise Rechnung zu tragen, so ist es nur folgerichtig, ausschließlich jene Mietverhältnisse zu perpetuieren, die über die Person des Mieters vom Charakter der Gemeinnützigkeit getragen sind. Nur Grundflächen, die zum Zweck der Sportausübung an natürliche oder juristische Personen im Rahmen ihrer gemeinnützigen Tätigkeit vermietet sind, sollen von einem Sportstättenschutzgesetz erfaßt sein.

Der Begriff der Gemeinnützigkeit knüpft, im Sinne einer einheitlichen Terminologie innerhalb der Rechtsordnung, an die §§ 34 ff. der Bundesabgabenordnung (BAO), BGBl. Nr. 194/1961, in der geltenden Fassung an. Danach liegen gemeinnützige Zwecke dann vor, wenn durch deren Erfüllung die Allgemeinheit gefördert wird. Unter Förderung der Allgemeinheit ist in Entsprechung zu § 35 Abs. 2 BAO eine dem Gemeinwohl nützende Tätigkeit auf geistigem, kulturellem, sittlichem oder materiellem Gebiet zu verstehen, wobei darunter ausdrücklich die Förderung des Körpersports angesprochen wird. Wesentliches Charakteristikum der „Allgemeinheit“ (in Entsprechung des § 36 BAO) ist ein potentiell offener Personenkreis.

Ein Personenkreis ist nicht als Allgemeinheit aufzufassen, wenn er durch ein engeres Band, wie Zugehörigkeit zu einer Familie, zu einem Familienverband oder zu einem Verein mit geschlossener Mitgliederzahl, durch Anstellung bei einer bestimmten Anstalt und dergleichen fest abgeschlossen ist oder wenn in Folge seiner Abgrenzung nach örtlichen, beruflichen oder sonstigen Merkmalen die Zahl der in Betracht kommenden Personen dauernd nur klein sein kann.

Gerade letztere Definition der Allgemeinheit im § 36 Abs. 1 BAO entspricht jenem § 1 des Sportstättenschutzgesetzes zugrunde liegenden Begriff der gemeinnützigen Tätigkeit in besonderer Weise. Eine sportlich genutzte Grundfläche wird nur dann als von einer Person im Rahmen ihrer gemeinnützigen Tätigkeit gemietet angesehen werden können, wenn die Benützung durch einen offenen Personenkreis möglich ist.

#### Zu § 2:

§ 2 regelt die Kündigung von Mietverträgen über sportlich genutzte Grundflächen. In regelungstech-

nischer Entsprechung zum Mietrechtsgesetz kann eine solche Kündigung nur aus wichtigen Gründen erfolgen, wobei § 2 Abs. 2 derartige wichtige Gründe demonstrativ nennt. Gemäß § 4 Abs. 1 kann die Kündigung nur gerichtlich erfolgen.

Zu den Kündigungsgründen im einzelnen:

**Zu § 2 Abs. 2 Z 1:**

Sowohl das Spielplatzschutzgesetz als auch das Mietrechtsgesetz (für die Miete von Wohnraum und die Miete von Geschäftsräumlichkeiten) enthalten Regelungen über eine zulässige Höhe des Mietzinses. Derartige Bestimmungen können als Normen über die Regelung der Benutzung des Eigentums qualifiziert werden und berühren daher die Grundrechtssphäre der Eigentümer solcher Grundstücke. Wie im allgemeinen Teil der Erläuterungen ausgeführt, muß im Hinblick auf den Eigentumschutz der Europäischen Menschenrechtskonvention im Wege einer Interessenabwägung eine Differenzierung zwischen Regelungen über die Miete von Wohnraum und Regelungen über die Miete von sportlich genutzten Grundflächen vorgenommen werden.

Der Entwurf eines Sportstättenschutzgesetzes enthält daher in Abweichung zum Spielplatzschutzgesetz und zum Mietrechtsgesetz keine Normen über eine zulässige Höhe des Mietzinses. Überdies ist es gerechtfertigt und geboten, einen besonderen Kündigungsgrund vorzusehen, wenn für die Benutzung von sportlich genutzten Grundflächen kein angemessener Mietzins bezahlt wird. Der unbestimmte Begriff des „angemessenen Mietzinses“ wird entsprechend Art. 18 B-VG näher determiniert: Bei der Prüfung der Angemessenheit wird auf die Art, Lage und Größe, Beschaffenheit und Verwendung vergleichbarer Grundstücke Bedacht zu nehmen sein. Allerdings ist bei der Prüfung der Angemessenheit eine Bedachtnahme auf unangemessen niedrige Mietzinse, die aus Gründen der Sportförderung gering bemessen worden sind, nicht Bedacht zu nehmen.

Überdies erscheint es sinnvoll, vor der Durchführung eines Kündigungsverfahrens ein Feststellungsverfahren über die Angemessenheit des Mietzinses vorzusehen. In diesem über Antrag des Vermieters oder des Mieters durchzuführenden Außerstreitverfahren (siehe § 3 des Entwurfes) wird der den Kriterien des § 2 Abs. 2 Z 1 entsprechende angemessene Mietzins festgestellt. Nach Rechtskraft dieses Sachbeschlusses, dem kein vertragsändernder Charakter zukommt, ist der Mieter gehalten, der Zahlung des gerichtlich festgestellten Zinses zuzustimmen. Zur Wahrung der Interessen des Vermieters hat die Zahlung des angemessenen Mietzinses ab dem der Antragstellung gemäß § 3 folgenden Monatsersten zu erfolgen. Nur in diesem Fall entsteht kein Kündigungsgrund nach § 2 Abs. 2 Z 1.

Ist der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses säumig, setzt er einen Kündigungsgrund nach § 2 Abs. 2 Z 2.

**Zu § 2 Abs. 2 Z 2:**

§ 2 Abs. 2 Z 2 sieht vor, daß eine Kündigung dann vorgenommen werden kann, wenn der Mieter trotz einer nach Eintreten der Fälligkeit erfolgten Mahnung mit der Bezahlung des Mietzinses über die übliche oder ihm sonst bisher zugestandenen Frist hinaus (mindestens aber ein Monat) im Rückstand ist.

Voraussetzung für die Kündigung sind daher Fälligkeit, Mahnung und Verzug in der Dauer von mindestens einem Monat. Die Mahnung muß nach Fälligkeit erfolgen und kann bei Unmöglichkeit der Zustellung oder ausdrücklicher Zahlungsverweigerung entfallen. Sie ist formlos und kann daher mündlich oder schriftlich erfolgen. Überdies sieht § 4 Abs. 3 des Entwurfes vor, daß der Mieter im Kündigungsverfahren, wenn ihn an dem Zahlungsrückstand kein grobes Verschulden trifft, vor Schluß der mündlichen Verhandlung den geschuldeten Betrag entrichten kann. In diesem Fall ist die Kündigung aufzuheben. Der Mieter hat jedoch dem Vermieter die Kosten zu ersetzen, soweit ihn ohne seine Zahlung eine Kostenersatzpflicht getroffen hätte. Ist die Höhe des geschuldeten Betrages strittig, so hat das Gericht vor Schluß der Verhandlung darüber durch Beschluß zu entscheiden. Dieser Beschluß ist gesondert anfechtbar, für seine weitere Anfechtbarkeit gilt § 528 ZPO.

**Zu § 2 Abs. 2 Z 3:**

Ein weiterer Kündigungsgrund liegt vor, wenn der Mieter, seine Beauftragten (zB Arbeitnehmer) oder Benützer der Sportstätte vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch machen oder sich sonst grob ungehörig verhalten. Schutzzweck dieser Regelung ist, dem Vermieter (Eigentümer) den ordentlichen Gebrauch der Liegenschaft auch nach Ablauf des Mietverhältnisses zu erhalten.

Unter grob ungehörigem Verhalten können jene Verhaltensweisen verstanden werden, die Eigentümern von Nachbargrundstücken eine Eigentumsfreiheitsklage nach § 364 ABGB ermöglichen würden, aber auch andere Störungen über das ortsübliche Ausmaß und die ortsübliche Benutzung des Grundstückes hinausgehend.

**Zu § 2 Abs. 2 Z 4:**

Z 4 nennt den Eigenbedarf des Vermieters als Kündigungsgrund. Hierbei reicht ein dringender Bedarf des Vermieters für sich selbst und für Verwandte in absteigender Linie (seine Kinder) aus. Die in vergleichbaren Regelungen (§ 30 Abs. 2 Z 8



MRG bzw. § 19 Abs. 2 Z 5 Mietengesetz) zum Teil der Vollziehung überlassene Interessenabwägung liegt hier bereits zur Gänze in der Norm selbst. Die Abwägung, ob aus der Aufrechterhaltung des Mietvertrages dem Vermieter ein unverhältnismäßig größerer Nachteil erwüchse als dem Mieter aus der Kündigung, ist nur bei der Auflösung von Mietverhältnissen über bestimmte Arten von Wohnraum gerechtfertigt, nicht jedoch bei der Auflösung eines Mietverhältnisses über eine sportlich genutzte Fläche. Hier wird davon ausgegangen, daß ein dringender Eigenbedarf des Eigentümers an der Benutzung seiner Liegenschaft für eine Kündigung genügen muß.

Andererseits ist aber auch auf das im allgemeinen Teil der Erläuterungen näher dargestellte allgemeine Interesse an der Erhaltung einer ausreichenden Infrastruktur an sportlichen Anlagen Bedacht zu nehmen. Dies erfolgt durch die Anknüpfung des Kündigungstatbestandes an die Voraussetzung des Anbotes einer nach Lage und Beschaffenheit gleich verwendbaren Ersatzgrundfläche. Allerdings muß diese Ersatzgrundfläche nur dann angeboten werden, wenn eine Kündigung aus einem anderen Tatbestand nicht möglich ist, somit ein dem Grundstück angemessener Mietzins pünktlich entrichtet wird, der Mieter sich nicht im Sinne des § 2 Abs. 2 Z 3 ungehörig verhält, die Liegenschaft im Rahmen einer gemeinnützigen Tätigkeit verwendet wird und der Bedarf an der Sportstätte nach wie vor vorliegt.

#### Zu § 2 Abs. 2 Z 5:

Eine wesentliche Grundvoraussetzung für Regelungen über den Schutz von Sportstätten ist ein breites öffentliches Interesse an einer ausreichenden Zahl von Sportstätten. Geschehen in einem Gebiet wesentliche qualitative Verbesserungen in der sportlichen Infrastruktur und kann auch nach objektiven Gesichtspunkten gesagt werden, daß in einem bestimmten Einzugsgebiet ausreichende Möglichkeiten für verschiedenste sportliche Tätigkeiten bestehen, muß die Möglichkeit bestehen, die Bedarfsfrage nach einer konkreten Sportstätte in einem Kündigungsverfahren zu prüfen. Ein wesentliches Indiz für den Wegfall des Bedarfs an einer Sportstätte ist beispielsweise eine stark sinkende Benützerfrequenz in einem nicht nur vorübergehenden Zeitraum.

#### Zu § 2 Abs. 2 Z 6:

Die Verwendung einer Sportstätte im Rahmen einer gemeinnützigen Tätigkeit für Zwecke der Sportausübung ist ein wesentlicher Anknüpfungspunkt für die Zulässigkeit der Normierung eines Sportstättenschutzgesetzes. In diesem Zusammenhang darf auf die Ausführungen des allgemeinen Teiles und jene zu § 1, auch im Zusammenhang mit dem Gemeinnützigkeitsbegriff, verwiesen werden.

#### Zu § 2 Abs. 2 Z 7:

Dieser Kündigungsgrund ist das Pendant zur Eigenbedarfskündigung nach § 2 Abs. 2 Z 4. Ein nicht unerheblicher Teil gemieteter Sportflächen befindet sich derzeit im Eigentum einer Gebietskörperschaft. Benötigt die öffentliche Hand im Rahmen der Hoheitsverwaltung für sportliche Zwecke durch sie vermietete Grundstücke, so soll dies einen Kündigungsgrund darstellen. Gleiches gilt für die Erfüllung von anderen öffentlichen Interessen durch Bund, Länder, Gemeinden oder Gemeindeverbände, zB Gründe des Umweltschutzes. In Entsprechung zu § 2 Abs. 2 Z 4 ist auch im Falle einer Kündigung nach § 2 Abs. 2 Z 7 ein nach Lage und Beschaffenheit gleichwertiges Ersatzgrundstück anzubieten.

#### Zu § 3:

Ist der für eine sportlich genutzte Fläche vereinbarte Mietzins jenem vergleichbarer Grundstücke (nach Art, Lage, Größe, Beschaffenheit und Verwendung) nicht angemessen, muß der Vermieter vor der Aufkündigung nach § 2 Abs. 2 Z 1 die gerichtliche Feststellung des angemessenen Mietzinses beantragen. Auch der Mieter soll das Recht haben, die Angemessenheit des entrichteten Bestandzinses überprüfen zu lassen.

Zuständig für das Feststellungsverfahren nach § 3 sind die Bezirksgerichte im Verfahren außer Streitsachen. In Anlehnung an § 37 des Mietrechtsgesetzes werden besondere Verfahrensbestimmungen vorgesehen: zwingende mündliche Verhandlung, sofern Ermittlungen oder Beweisaufnahmen notwendig werden, die Möglichkeit der schriftlichen Äußerung, Wiedereinsetzung in den vorigen Stand, Ruhen des Verfahrens, Zwischenantrag auf Feststellung, Entscheidung durch Sachbeschluß, grundsätzliche Geltung der Rekursregelungen der Zivilprozeßordnung, grundsätzliche Geltung der Regelungen über den Ersatz der Verfahrenskosten entsprechend der Zivilprozeßordnung, Unzulässigkeit der Verweisung auf den Rechtsweg.

#### Zu § 4:

§ 4 Abs. 1 legt fest, daß Mietverträge über sportlich genutzte Flächen nur gerichtlich aufgekündigt werden können.

Für die gerichtliche Kündigung enthält § 4 Abs. 2 die entsprechenden, dem Mietrechtsgesetz nachgebildeten, Verfahrensbestimmungen.

§ 4 Abs. 3 gibt einem nach § 2 Abs. 2 Z 2 des Entwurfes wegen eines Zahlungsrückstandes gekündigten Mieter die Möglichkeit, vor Schluß der mündlichen Verhandlung den geschuldeten Betrag zu bezahlen.

Dem § 4 Abs. 4 liegen folgende Erwägungen zugrunde: Schon derzeit wurden in sportlich

genutzte Flächen Investitionen durch Bund, Länder oder Gemeinden oder durch Private getätigt. Es ist daher eine Regelung erforderlich, die die Ablöse derartiger Investitionen nach Auflösung eines Mietvertrages regelt. Es soll daher die Ablöse derartiger Aufwendungen bis zum Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes in der vertraglichen Disposition von Vermieter und Mieter bleiben, wenn derartige Vereinbarungen getroffen worden sind. Ist dies nicht der Fall, gilt § 1097 ABGB. Für Aufwendungen, die dem Bestandgeber obliegen würden, und für einen nützlichen Aufwand verweist § 1097 ABGB auf die Bestimmungen über die Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 1036 und 1037 ABGB).

Mit dem Inkrafttreten eines diesem Entwurf entsprechenden Bundesgesetzes soll die Regelung gelten, daß im Fall der Vertragsauflösung der Vermieter dem Mieter alle einvernehmlich in die Liegenschaft getätigten Aufwendungen, die über die Mietdauer hinaus von Nutzen sind, nach ihrem gegenwärtigen Wert zu ersetzen hat, soweit der gegenwärtige Wert den wirklich gemachten Aufwand nicht übersteigt. Dieses Einvernehmen kann sowohl ausdrücklich als auch konkludent erfolgen. Eine derartige Einvernehmensregelung trägt in gleicher Weise den Interessen des Vermieters und den Interessen des Mieters Rechnung. Jedenfalls ist der Mieter verpflichtet, beabsichtigte Aufwendun-

gen in die Liegenschaft dem Vermieter anzuzeigen. Der Vermieter kann seine Zustimmung zu den Aufwendungen verweigern oder an die Verpflichtung zur Wiederherstellung des früheren Zustandes binden. Für den Ersatz von Aufwendungen in die Errichtung von Baulichkeiten ist ferner eine unabdingbare Bedingung, daß die Baulichkeiten entsprechend den Bauvorschriften errichtet worden sind.

#### Zu § 5:

Das Inkrafttreten eines diesem Entwurf entsprechenden Bundesgesetzes soll mit 1. Jänner 1991, dem Zeitpunkt des Fristablaufes der Übergangsregelung des § 49 Abs. 1 Mietrechtsgesetz (BGBl. Nr. 724/1988), erfolgen. Durch die Beschlußfassung eines Sportstättenchutzgesetzes werden die Regelungen des Spielplatzschutzgesetzes hinfällig. Das Spielplatzschutzgesetz ist daher außer Kraft zu setzen.

#### Zu § 6:

Die Vollzugsklausel entspricht der kompetenzrechtlichen Lage (siehe die diesbezüglichen Erläuterungen im allgemeinen Teil) und dem Bundesministerengesetz 1986, BGBl. Nr. 76, in der geltenden Fassung.