

1446 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XVII. GP

Bericht des Justizausschusses

über die Regierungsvorlage (1331 der Beilagen): Bundesgesetz über den Schutz von Sportstätten (Sportstättenschutzgesetz)

Die vorliegende Regierungsvorlage eines Sportstättenschutzgesetzes soll einerseits den berechtigten Allgemeininteressen an der Erhaltung einer ausreichenden sportlichen Infrastruktur Rechnung tragen 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. Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention (EMRK) zugemutet werden dürfen. Die Regierungsvorlage erstrebt eine Balance zwischen den Interessen des einzelnen und den Interessen der Allgemeinheit.

Der Justizausschuß hat diese Regierungsvorlage erstmals in seiner Sitzung am 31. Mai 1990 der Vorberatung unterzogen.

Als Berichterstatter im Ausschuß fungierte Abgeordneter Grabner.

Nach einer Debatte, an der sich die Abgeordneten Dr. Graff, Smolle und Dr. Ofner sowie der Bundesminister für Justiz Dr. Foregger beteiligten, wurden sodann die Verhandlungen vertagt und in der Sitzung des Justizausschusses am 29. Juni 1990 fortgesetzt.

An dieser Debatte beteiligten sich die Abgeordneten Dr. Graff, Dr. Gaigg, Dr. Gradischnik und Srb sowie der Bundesminister für Justiz Dr. Foregger.

Bei der Abstimmung wurde die Regierungsvorlage unter Berücksichtigung eines Abänderungsantrages des Abgeordneten Grabner in der diesem Bericht beigedruckten Fassung mit Mehrheit angenommen.

Zur Berichterstatterin für das Haus wurde die Abgeordnete Dr. Elisabeth Hlavac gewählt.

Im einzelnen trifft der Justizausschuß zu der beschlossenen Fassung des Gesetzes folgende Feststellungen:

Das Gesetz ist nur auf Grundflächen anzuwenden, die von Gebietskörperschaften zum Zweck einer im Interesse der Allgemeinheit liegenden Sportausübung an Personen im Rahmen ihrer gemeinnützigen Tätigkeit (§§ 35 und 36 BAO) an einem Stichtag auf eine bestimmte Zeit vermietet waren.

Von früheren Entwürfen, die auch von Privaten vermietete Grundflächen umfaßten, ist schon die Regierungsvorlage abgegangen. Der Justizausschuß hält es für sachlich gerechtfertigt, Eigentumsbeschränkungen, wie sie ein solcher Kündigungsschutz darstellt, nur den Gebietskörperschaften aufzuerlegen, weil diese in höherem Maß als Private im öffentlichen Interesse belastet werden können. Diese besondere Verpflichtung zur Rücksichtnahme auf öffentliche Interessen trifft die Gebietskörperschaften stärker als alle anderen physischen und juristischen Personen, sodaß die schon von der Regierungsvorlage vorgenommene Unterscheidung zwischen Vermietern, die Gebietskörperschaften sind, und anderen Vermietern auch im Lichte des verfassungsrechtlichen Gleichheitsgrundsatzes Bestand haben wird.

Dem Auslegungsprinzip einer strikten Interpretation von Freiheitsbeschränkungen folgend, wird das Gesetz nur anzuwenden sein, wenn ausschließlich eine oder mehrere Gebietskörperschaften Vermieter sind. Bei sonstigen Vermietungen bot die MRG-Novelle 1988, BGBl. Nr. 724, eine zeitlich beschränkte Möglichkeit, den auslaufenden Kündigungsschutz des § 49 MRG durch Verordnung des Bundesministers für Justiz für Grundflächen, die als Sportstätten, Kinderspielplätze oder Verkehrsübungsplätze für Kinder verwendet werden, zu verlängern, um den Ländern Maßnahmen der Raumordnung zur Erhaltung der Widmung dieser Grundflächen zu ermöglichen. Solche landesgesetzliche Rechtsvorschriften, die die Widmung von

Sportstätten sichern und eine Umwidmung unterbinden, sind als Eigentumsbeschränkung auch anderen Vermietern als Gebietskörperschaften zumutbar, ein fortdauernder individueller Kündigungsschutz, der nicht eine Sportstätte als solche, sondern das Mietverhältnis eines bestimmten Benützers sichert, jedoch nicht.

Der Ausschuss hat im Sinne des Abänderungsantrages als Stichtag für die Anwendung des Gesetzes nicht den 31. Dezember 1981, sondern den 31. Dezember 1988, das ist der Tag, an dem der Kündigungsschutz des § 49 MRG ohne die MRG-Novelle 1988 ausgelaufen wäre, als Stichtag gewählt, dafür aber eine Mietdauer, die nicht bloß länger als ein Jahr, sondern drei Jahre oder länger währt, als Voraussetzung für die Anwendung des Gesetzes aufgestellt.

In der Regierungsvorlage waren Mietgegenstände, die dem Flugsport, dem Golfsport und dem Motorbootsport dienen, sowie Trabrennplätze vom Geltungsbereich des Gesetzes schlechthin ausgenommen. Der Justizausschuss vertrat dazu die Auffassung, daß die Einschränkung des Anwendungsbereiches auf ausschließlich von Gebietskörperschaften vermietete Mietgegenstände weitere Ausnahmen grundsätzlich erübrigt, zumal eine Unterscheidung der Ausnahmen nach einzelnen Sportarten Bedenken im Hinblick auf den verfassungsrechtlichen Gleichheitsgrundsatz auslösen könnten. Es bleibt aber bei dem Erfordernis, daß die

Sportausübung durch den Mieter im Rahmen einer gemeinnützigen Tätigkeit (§§ 35 und 36 BAO) zu erfolgen hat.

Neben den Mietgegenständen, die den Kündigungsbeschränkungen des § 30 MRG unterliegen, wurden daher nur noch Mietgegenstände, die dem alpinen Schisport und dem Schilanglauf dienen, vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen, dies deshalb, weil eine Schipiste mit einem topographisch abgegrenzten Sportplatz kaum vergleichbar ist. Eine Kündigungsbeschränkung für den gesamten, möglicherweise wechselnden, Verlauf einer Schipiste oder gar einer Langlaufloipe wäre selbst dann unzutunlich, wenn die Vermietung nur durch Gebietskörperschaften erfolgt, weil hier eine gewisse Flexibilität unerlässlich ist.

Mit der Einschränkung des Gesetzes auf ausschließlich von Gebietskörperschaften vermietete Grundflächen hat die Z 4 des § 2 Abs. 2 ihren Anwendungsbereich verloren. Sie war daher zu streichen. Zugleich konnte die Z 6 (bisher Z 7) ohne inhaltliche Änderung gestrichelt werden.

Als Ergebnis seiner Beratungen stellt der Justizausschuss somit den Antrag, der Nationalrat wolle dem angeschlossenen Gesetzentwurf die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen. /

Wien, 1990 06 29

Dr. Elisabeth Hlavac
Berichterstatlerin

Dr. Graff
Obmann

/.

**Bundesgesetz vom XXXXXX, über den
Schutz von Sportstätten
(Sportstättenschutzgesetz)**

§ 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 1988 drei Jahre oder länger vermietet waren, anzuwenden. In den Anwendungsbereich dieses Bundesgesetzes fallen nicht Mietgegenstände, die dem alpinen Schisport und dem Schilanglauf dienen, 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;
4. wenn der Bedarf an der Sportstätte nicht nur vorübergehend nicht mehr gegeben ist;
5. wenn die Verwendung der Grundfläche für Zwecke der Sportausübung nicht mehr im

Rahmen einer gemeinnützigen Tätigkeit erfolgt;

6. wenn ein 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, das § 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 Säu-

migkeit 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.

Abweichende persönliche Stellungnahme des Abgeordneten Srb

zum Bericht des Justizausschusses über die Regierungsvorlage: Bundesgesetz über den Schutz von Sportstätten (Sportstättenschutzgesetz) (1331 der Beilagen) gemäß § 42 Abs. 5 GOG-NR

Der Kündigungsschutz für Sportstätten hat den Nationalrat schon des öfteren beschäftigt. Die Grünen haben sich schon bei der letzten Mietrechtsgesetz-Novelle (BGBl. Nr. 724/1988) zu diesem Thema aus folgenden Gründen ablehnend verhalten:

Der Sportstättenbegriff ist ein sehr weiter; es fallen darunter auch Sportarten, die sehr belastend für Nachbarn und Umwelt solcher Anlagen sind. Modellflug-Anlagen, private Flugplätze, Motorsportanlagen sind immer wieder Gegenstand von Anrainerbeschwerden. Die gesetzlichen Bestimmungen zum Ausgleich der Interessen Sport versus Nachbarn und Umwelt sind nicht ausreichend (siehe die Baugesetze und Veranstaltungsgesetze der Länder, das Luftfahrtgesetz) — die Gewerbeordnung kommt ja wegen des gemeinnützigen Betriebs meistens nicht zur Anwendung. Die Gesetzesinitiative der Großparteien konzentrierte sich jedoch immer auf den Schutz der Sportanlagen allein.

Ausschlaggebend ist aber auch, daß ein so weitgehender Kündigungsschutz für alle Sportstätten entsprechend der Erkenntnisse des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte dem Grundrecht auf Eigentum widersprechen würde.

Nunmehr wurde eine Regierungsvorlage für ein Sportstättenschutzgesetz eingebracht, das den Kündigungsschutz nur für den Fall vorsieht, daß eine Gebietskörperschaft Vermieter der Grundflächen der Sportanlage ist. Außerdem waren vom Kündigungsschutz laut zweiter Satz in § 1 Abs. 1 ausdrücklich Mietgegenstände ausgenommen, die „dem Flugsport, dem Golfsport, dem Motorsport, dem alpinen Schisport und dem Schilanglauf dienen“. Das heißt: Der Mietvertrag mit den Betreibern dieser Anlagen kann gekündigt werden.

Der Kündigungsschutz konzentrierte sich daher in erster Linie auf Fußballplätze, Tennisplätze uä. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung dieser Sportstätten wird auch von den Grünen anerkannt, sind doch diese Sportarten wesentlicher Bestandteil des Gemeinschaftslebens in den Gemeinden und Städten.

Im Justizausschuß wurde jedoch von den Abgeordneten Dr. Graff (ÖVP) und Dr. Gradischnik (SPÖ) ein Abänderungsantrag eingebracht, der zur Folge hat, daß nunmehr auch Flugsport-, Golfsport-, Motorsport-Anlagen sowie Trabrennplätze unter den Kündigungsschutz fallen. Damit werden nicht zuletzt sämtliche Bemühungen, das Sportstättenschutzgesetz grundrechtskonform zu gestalten, unterlaufen. In den Erläuterungen der Regierungsvorlage heißt es dazu ausdrücklich: „Nicht in den Anwendungsbereich eines Sportstättenschutzgesetzes sollen jene Sportflächen fallen, die auf Grund des hohen Flächenbedarfs eine für die Landwirtschaft und andere Grundeigentümer nicht vertretbare Bindung von Grund und Boden bedeuten würde.“ Das öffentliche Interesse an der Erhaltung von Sportstätten wird ja dann am ehesten gegenüber anderen Interessen überwiegen, je mehr Sportler und Zuschauer auf einen Quadratmeter geschützte Fläche kommen. Mit dem Abänderungsantrag sind alle diese Überlegungen vom Tisch gewischt worden. Dieses Sportstättenschutzgesetz ist damit doch eine Lex Trausdorf geworden, denn die Flughafenbetreiber in Trausdorf haben 10 ha Grund von der Gemeinde gemietet (siehe auch die parlamentarischen Anfragen der Grünen 2813/J und 3182/J).

Die Grünen haben aus diesen Gründen der Regierungsvorlage in der Fassung des Abänderungsantrages keine Zustimmung gegeben.