

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

Bericht des Justizausschusses

über den Antrag der Abgeordneten Grabner und Genossen betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz geändert wird (205/A);

über den Antrag der Abgeordneten Dr. Höchtl und Genossen betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz geändert wird (207/A) und

über den Antrag der Abgeordneten Dr. Höchtl und Genossen betreffend Schutz von Sportstätten (206/A) (E)

Am 1. Dezember 1988 haben die Abgeordneten Grabner und Genossen den gegenständlichen Antrag (205/A), der eine Änderung des Mietrechtsgesetzes zum Gegenstand hat, im Nationalrat eingebracht und wie folgt begründet:

„§ 49 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes bestimmt, daß der Kündigungsschutz gemäß dem Mietengesetz für unbebaute Grundstücke mit 31. Dezember 1988 außer Kraft tritt. Ein Auslaufen dieser Kündigungsbeschränkungen würde jedoch insbesondere im Zusammenhang mit Sportanlagen, Kinderspiel- und Verkehrsübungsplätzen in vielen Fällen die Kündigung von Mietverträgen oder gegebenenfalls eine drastische Erhöhung der Mieten nach sich ziehen. Es steht jedoch außer Zweifel, daß an der Erhaltung derartiger Anlagen, Spiel- und Übungsplätze ein berechtigtes öffentliches Interesse besteht. Ziel des vorliegenden Antrages ist es daher, den bestehenden Rechtszustand für die Dauer von zwei Jahren zu verlängern. Dieser Zeitraum soll genutzt werden, um eine bundeseinheitliche Rechtsgrundlage zu schaffen, durch die ein dem öffentlichen Interesse an derartigen Anlagen und Plätzen entsprechender Kündigungsschutz geschaffen wird. Dieser Antrag ist von der Sorge getragen, daß, sollte er nicht zeitgerecht mit 1. Jänner 1989 in Kraft gesetzt werden, mit Beginn des nächsten Jahres die Mietverträge zahlreicher Sportanlagen, Kin-

derspiel- und Verkehrsübungsplätze gekündigt bzw. nur mehr unter drastisch erhöhter Mieten verlängert werden. Zu letzterem werden mangels entsprechender finanzieller Ausstattung derartige Vereine jedoch in den meisten Fällen nicht in der Lage sein. Durch diesen Antrag soll daher nicht zuletzt auch sichergestellt werden, daß sich die im internationalen Vergleich ohnedies relativ bescheidene Zahl an Sportstätten in Österreich nicht weiter verringert.“

Zum selben Gegenstand brachten die Abgeordneten Dr. Höchtl, Kraft und Genossen gleichfalls am 1. Dezember 1988 den Initiativantrag (207/A) ein und begründeten diesen wie folgt:

„Nach § 49 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung des Bundesgesetzes, BGBl. Nr. 559/1985, 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 5jährige 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 bestehenden 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, Umkleieräume, 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:

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 vertragsmäßig verwendet wurde — zB als Sportplatz. Der Vermieter kann also nicht etwa einwenden, daß er für Sportanlagen keine Verwendung habe oder dafür keine Verwertungsmöglichkeit sehe.“

Weiters brachten die Abgeordneten Dr. Höchtl und Genossen am 1. Dezember 1988 einen Entschließungsantrag betreffend Schutz von Sportstätten (206/A) (E) ein und begründeten diesen folgendermaßen:

„Mit 31. Dezember 1988 laufen die Bestimmungen über den Kündigungsschutz von Platzmieten und sohin auch für Sportplätze (§ 49 Abs. 1 MRG) aus.

Durch eine Änderung des Mietrechtsgesetzes soll nun sichergestellt werden, daß die Länder im Rahmen der Raumordnung Vorkehrungen gegen die Auflösung von Sportstätten ergreifen können, wobei ihnen hiezu die Möglichkeit eingeräumt wird, den Kündigungsschutz von Sportstätten im Verordnungsweg um zwei Jahre zu verlängern. Gleichzeitig wird durch diese Novelle die rechtliche Grundlage für eine Entschädigung der Sportstättenbetreiber für den Fall einer Kündigung geregelt.

Es ist bekannt, daß ein Großteil der Grundflächen, auf denen sich Sportstätten befinden, im Eigentum von Gebietskörperschaften stehen. Diese werden im Interesse des Sports und der Volksgesundheit besondere Maßstäbe anzulegen haben, wenn es um die Frage der Kündigung von Sportstätten, aber auch um die Höhe des Mietzins geht.“

Der Justizausschuß hat diese drei Initiativanträge in seiner Sitzung am 7. Dezember 1988 in Verhandlung genommen. Zum Initiativantrag (205/A) berichtete der Abgeordnete Grabner; zu den Anträgen (206/A) (E) und (207/A) der Abgeordnete Dr. Höchtl. Sodann wurde den Verhandlungen der Antrag (207/A) zugrunde gelegt.

An der Debatte beteiligten sich die Abgeordneten Dr. Graff, Smolle, Dr. Rieder, Dr. Höchtl, Dr. Helene Partik-Pablé, Vonwald, Kirchknopf und Grabner.

Bei der Abstimmung wurde der im Initiativantrag (207/A) enthaltene Gesetzentwurf unter Berücksichtigung eines Abänderungsantrages der Abgeordneten Grabner und Dr. Höchtl in der diesem Bericht begedruckten Fassung mit Mehrheit angenommen. Auch die begedruckte Entschließung in der Fassung eines Abänderungsantrages der Abgeordneten Dr. Höchtl und Grabner fand die mehrheitliche Zustimmung des Ausschusses.

Damit gelten die Anträge (205/A) und (206/A) (E) als miterledigt.

Der dem Bericht begedruckte Gesetzentwurf weicht vom Initiativantrag (207/A) in folgenden Punkten ab:

1. Die Verordnungskompetenz wurde aus Gründen der Einheitlichkeit und wegen der Kundmachung im Bundesgesetzblatt dem Bundesminister für Justiz übertragen.

844 der Beilagen

3

2. Da Maßnahmen der Raumordnung auch längere Zeit in Anspruch nehmen können, wurde die Geltungsdauer der Verordnungsermächtigung bis 31. Dezember 1990 erstreckt.
3. Als schutzwürdig wurden neben Sportstätten auch Kinderspielplätze und Verkehrsübungsplätze für Kinder errichtet.

Zum Berichterstatter für das Haus wurde der Abgeordnete Dr. Fasslabend gewählt.

Dr. Fasslabend
Berichterstatter

Als Ergebnis seiner Beratungen stellt der Justizausschuß somit den Antrag, der Nationalrat wolle

1. dem angeschlossenen Gesetzentwurf die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen, / 1
2. die beigedruckte EntschlieÙung annehmen. / 2

Wien, 1988 12 07

Dr. Graff
Obmann

/1

Bundesgesetz vom XXXXXXXXXXXXXXXX, mit dem das Mietrechtsgesetz geändert wird

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel I

Das Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 340/1987, wird wie folgt geändert:

Dem § 49 Abs. 1 ist anzufügen:

„Für solche Mietverhältnisse gilt:

1. Der Bundesminister für Justiz kann für bestimmte Bundesländer für die Zeit bis längstens 31. Dezember 1990 durch Verordnung für gemietete Grundflächen, die als Sportstätten, Kinderspielplätze oder Verkehrsübungsplätze für Kinder verwendet werden, Regelungen treffen, die den §§ 19 bis 23 des Mietengesetzes entsprechen, wenn nach Anhörung des Landeshauptmannes feststeht, daß im Land Maßnahmen der Raumordnung zur Erhaltung der Widmung von Grundflächen als Sportstätten, Kinderspielplätze oder Verkehrsübungsplätze für Kinder 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. Dezember 1988 weiter gelten 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 1 MRG in der Fassung des Art. I können schon vor dem seiner Kundmachung folgenden Tag an erlassen werden, treten aber frühestens mit dem 1. Jänner 1989 in Kraft.

/2

EntschlieÙung

Die Bundesregierung wird ersucht, bei der Prüfung der Kündigung von Mietverträgen über Sportstätten wie auch der Frage der Höhe des Mietzins besondere Maßstäbe anzulegen, um im Interesse des Sports und der Volksgesundheit sicherzustellen, daß es zumindest bei den auf Grundstück-

ken, die im Eigentum einer Gebietskörperschaft stehen, betriebenen Sportstätten nicht zu einer Verringerung des Angebots oder einer finanziell schwer verkraftbaren Mehrbelastung von Sportstättenbetreibern kommt.