



BUNDESMINISTERIUM FÜR UNTERRICHT, KUNST UND SPORT

Sachbearbeiterin: Dr. RATHMEIER
Tel.: 53120/2369 DW

GZ. 12.949/3-III/2/89

An das
Präsidium des
Nationalrates

Parlament
1017 Wien

Gesetzentwurf	
Zl.	32 - GE/19.89
Datum	19.4.1989
Verteilt	20.4.89

Dr. Bauer

Entwurf eines Bundesgesetzes über den
Schutz von Sportstätten (Sportstätten-
schutzgesetz); Begutachtungsverfahren

Das Bundesministerium für Unterricht, Kunst und Sport übermittelt 25 Ausfertigungen des gegenständlichen Entwurfes samt dem Schreiben, mit dem dieser dem Begutachtungsverfahren zugeführt worden ist.

Um gefällige Kenntnisnahme wird gebeten.

Wien, 11. April 1989
Die Bundesministerin:
Dr. HAWLICEK

F.d.R.d.A.:

Spila

**BUNDESMINISTERIUM FÜR UNTERRICHT, KUNST UND SPORT**

Sachbearbeiterin: Dr. RATHMEIER

Tel.: 53120/2369 DW

GZ. 12.949/3-III/2/89

Entwurf eines Bundesgesetzes über den
Schutz von Sportstätten (Sportstätten-
schutzgesetz); Begutachtungsverfahren

An

das Bundeskanzleramt - **Verfassungsdienst**

das Bundesministerium für **Justiz**
das Bundesministerium für **Finanzen**
den **Rechnungshof**

das Amt der **Burgenländischen** Landesregierung
das Amt der **Kärntner** Landesregierung
das Amt der **Niederösterreichischen** Landesregierung
das Amt der **Oberösterreichischen** Landesregierung
das Amt der **Salzburger** Landesregierung
das Amt der **Steiermärkischen** Landesregierung
das Amt der **Tiroler** Landesregierung
das Amt der **Vorarlberger** Landesregierung
das Amt der **Wiener** Landesregierung

die **Verbindungsstelle** der österreichischen Bundesländer
beim Amt der Niederösterreichischen Landesregierung

den Österreichischen **Gemeindebund**
Johannesgasse 15, 1010 Wien
den Österreichischen **Städtebund**
Rathaus, 1010 Wien
die **Bundeskammer** der gewerblichen Wirtschaft
Wiedner Hauptstraße 63, 1045 Wien
den Österreichischen **Arbeiterkammertag**
Prinz Eugen-Straße 20-22, 1040 Wien
die **Präsidentenkonferenz** der
Landwirtschaftskammern Österreichs
Löwelstraße 16, 1010 Wien

Der im Mietengesetz geregelt gewesene Kündigungsschutz für Sportstätten im Interesse der Wahrung einer ausreichenden sportlichen Infrastruktur für die österreichische Bevölkerung ist durch das neue Mietrechtsgesetz prinzipiell beseitigt worden - lediglich durch Regelungen provisorischer Art (zuletzt durch eine Änderung des Mietrechtsgesetzes, BGBl.Nr. 724/1988) konnte ein gewisser Bestandschutz für sportlich genutzte Grundflächen gewährleistet bleiben. Diese Rechtslage ist sowohl inhaltlich als auch aufgrund ihrer zeitlichen Begrenzung nicht befriedigend. Aus diesem Grund legt das Bundesministerium für Unterricht, Kunst und Sport im grundsätzlichen Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Justiz den Entwurf eines Sportstättenschutzgesetzes zur allgemeinen Begutachtung vor. Zum näheren Inhalt wird auf die beigezeichneten Erläuterungen verwiesen.

Das Bundesministerium für Unterricht, Kunst und Sport übermittelt den Entwurf mit der Bitte um Stellungnahme in zweifacher Ausfertigung bis spätestens

20. Juni 1989.

Sollte bis zu diesem Zeitpunkt keine Stellungnahme eingegangen sein, darf die do. Bedenkenfreiheit angenommen werden. Überdies wird er-
sucht, 25 Stellungnahmen dem Nationalrat zuzuleiten.

Beilagen

Wien, 11. April 1989
Die Bundesministerin:
Dr. HAWLICEK

F.d.R.d.A.:

Spala

E N T W U R F

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

§ 1. (1) Dieses Bundesgesetz findet auf Grundflächen, die zum Zweck der Sportausübung an Personen im Rahmen ihrer gemeinnützigen Tätigkeit am 31. Dezember 1988 länger als ein Jahr vermietet waren, Anwendung.

(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 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 vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht oder sich sonst grob ungehörig verhält;
4. wenn der Vermieter für sich selbst oder für Verwandte in absteigender Linie den Mietgegenstand dringend benötigt und er dem Mieter ein nach Lage und Beschaffenheit gleichwertiges Ersatzgrundstück anbietet;
5. wenn der Bedarf an der Sportstätte nicht nur vorübergehend nicht mehr gegeben ist;
6. wenn die Verwendung der Grundfläche nicht mehr im Rahmen einer gemeinnützigen Tätigkeit erfolgt;
7. wenn ein dem Bund, einem Land oder einer Gemeinde 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 ein nach Lage und Beschaffenheit gleichwertiges Ersatzgrundstück angeboten wird.

§ 3. (1) Erachtet der Vermieter 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 Zivilrechtsachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel der Mietgegenstand gelegen ist, im Verfahren außer Streitsachen, mit folgenden Besonderheiten:

1. Sind zur Entscheidung Ermittlungen oder Beweisaufnahmen notwendig, so ist eine mündliche Verhandlung durchzuführen.
2. Die §§ 146 bis 153 ZPO (Wiedereinsetzung in den vorigen Stand) und die §§ 168 bis 170 ZPO (Ruhens des Verfahrens) sind anzuwenden.
3. Die Entscheidung in der Sache ergeht mit Sachbeschluß. § 37 Abs. 3 Z 17 bis 20 Mietrechtsgesetz, BGBl.Nr. 520/1981 in der jeweils geltenden Fassung, ist anzuwenden.

§ 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 ff 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.

(4) Im Falle der Kündigung einer Grundfläche (§ 1) hat der Vermieter dem Mieter alle einvernehmlich in die Liegenschaft getätigten Aufwendungen, die über die Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind, nach ihrem gegenwärtigen Wert zu ersetzen, soweit der gegenwärtige Wert den wirklich gemachten Aufwand nicht übersteigt. 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 dem der Kundmachung folgenden Tag 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.

V O R B L A T TProbleme:

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 EntschlieÙung vom 13. Dezember 1988 hat der Nationalrat zum Ausdruck gebracht, daß im Interesse des Sports und Volksgesundheit eine Verringerung des Angebots an Sportstätten nicht erfolgen sollte. Eine ausreichende Bestandsgarantie für Sportstätten erscheint aber längerfristig aufgrund 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 aufgrund 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:

1. Kündigungsbeschränkungen für bestehende Sportflächen.
2. Normierung von Kündigungsbeschränkungen im Interesse der Allgemeinheit unter Zugrundelegung einer Gesamtabwägung zu den Interessen der Eigentümer von sportlich genutzten Grundstücken.

Kosten:

Keine.

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 idF 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 u. dgl. wurden erst im Jahre 1968 durch die Judikatur auch sportlich genutzte Grundflächen subsumiert. Generell wurde durch die Rechtssprechung zum § 1 Mietengesetz festgestellt, daß Mietobjekte dann Geschäftsräumlichkeiten sind, wenn sie nach Absicht der Parteien für einen geschäftlichen Zweck vermietet und hiefür 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 (z.B. 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

- 2 -

Wohnungsmiete und Geschäftsraummiete Differenzierungen vornahm, in anderen Bereichen jedoch Regelungsidentität bestand.

Das Mietrechtsgesetz, BGBl.Nr. 520/1981 idF BGBl.Nr. 559/1985, erstreckt seinen Geltungsbereich nur mehr auf die sog. Raummiete - daher sind selbständig gemietete Grundflächen nicht mehr vom Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes erfaßt und damit auch nicht von dessen Kündigungsschutz. Lediglich § 49 MRG, eine kündigungsrechtliche Übergangsregelung, verlängerte die Geltung der §§ 19 bis 23 des Mietengesetzes (im wesentlichen Kündigungsschutz) bis zum 31. Dezember 1988 (§ 49 MRG idF 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 Mietengesetz 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. Es besteht daher derzeit nicht einmal für die nächsten beiden Jahre ein bundesweiter Kündigungsschutz für Sportstätten.

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 darüberhinaus für die Volksgesundheit eine wesentliche Bedeutung besitzt (siehe dazu Das Sportwesen in Österreich, Dokumentationsstudie über Grundlegung, 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 idF 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 be-

trächtliche 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 Gesetzesentwurf 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 Lage:

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 Sportstättenschutzgesetzes am Grundrecht des Eigentums (Art. 1 des 1. Zusatzprotokoll 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 Sportstättenschutzgesetzes dem sogenannten Verhältnismäßigkeitsprinzip besonderes Augenmerk zuzuwenden sein.

Folglich müssen Regelungen über die Benutzung des Eigentums (und damit über die Beschränkung in der Ausübung der mit dem Eigentum verbundenen Rechte) folgende Grundsätze beachten:

- 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 Rechtssprechung 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 Gesetzesentwurf eines Sportstättenschutzgesetzes den vorgegebenen Anforderungen durch folgende Determinanten:

- aa) In ihren Aussagen zu mietrechtlichen Bestimmungen der österreichischen Rechtsordnung haben die Straßburger Organe klargelegt, 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 Gesetzesentwurf anzustrebende Interessenbalance soll durch folgende Regelungen erreicht werden:
 - Schutz jener sportlich genutzten Grundflächen, die 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 Eigentumsschutz 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 Gesetzesentwurf 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.
- Die Grundflächen müssen zum Zweck der 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 gesetzliche Ebene, zum Teil auf Verordnungsebene).
- Das Mietverhältnis muß am 31. Dezember 1988 länger als ein Jahr bestanden haben. Der Stichtag 31. Dezember 1988 ist jener Tag, an dem die ursprüngliche kündigungsrechtliche Übergangsregelung des § 49 des Mietrechtsgesetzes (BGBl.Nr. 559/1985) ausläuft (nur zu diesem Zeitpunkt bestand ein bundesweiter einheitlicher Kündigungsschutz, daher erfolgt hier die Anknüpfung). Sollten gegen rückwirkende Anknüpfungen Bedenken bestehen, könnten diese unterbleiben. Im Hinblick auf die im Allgemeinen Teil der Erläuterungen angesprochene, zu erzielende Balance der Interessen erschien es gerechtfertigt, nur bereits bestehende Sportflächen in gewissem Rahmen in ihrem Bestand zu schützen. Mieter derartiger Anlagen 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. Zusatzprotokolles 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 hiefür 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 adaequater 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 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 idGF 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 Sportstättenchutzgesetzes 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. Sportstätten, die ausschließlich nur Vereinsmitgliedern, Betriebsangehörigen oder Personen einer bestimmten Gemeinde u. dgl. offenstehen, fallen nicht unter § 1.

Zu § 2:

§ 2 regelt die Kündigung von Mietverträgen über sportlich genutzte Grundflächen. In regelungstechnischer 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 Eigentumsschutz der Europäischen Menschenrechtskonvention im Wege einer Interessenabwägung eine Differenzierung zwischen Regelungen über die Miete von Wohnraum und Regelungen über die Miete von sportliche genutzten Grundflächen vorgenommen werden.

Der Entwurf eines Sportstättenchutzgesetzes 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. Folgende Kriterien wären daher, beispielsweise bei einem Fußballplatz, denkbar: Liegt er zentral oder eher dezentral, wie ist er (z.B. durch öffentliche Verkehrsmittel) zu erreichen, wie groß ist seine Nutzfläche, wie ist die Infrastruktur (wie viele Zuschauerplätze, Überdachung der Tribünen, Ausstattung der Trainingsräume und der Umkleidekabinen u. dgl.), in welchem Einzugsbereich liegt der Fußballplatz, wer benutzt ihn usw. § 2 Abs. 2 Z 1 sieht vor, daß nur nach derartigen Kriterien vergleichbare sportlich genutzte Flächen für die Angemessenheitsprüfung herangezogen werden können.

Überdies erscheint es sinnvoll, vor der Durchführung eines Kündigungsverfahrens ein Feststellungsverfahren über die Angemessenheit des Mietzinses vorzusehen. In diesem über Antrag des Vermieters durchzuführenden Außenstreitverfahren (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 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 vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht oder sich sonst grob ungehörig verhält. 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. Hiebei 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 Angebotes eines nach Lage und Beschaffenheit gleichwertigen Ersatzgrundstückes. Allerdings muß dieses Ersatzgrundstück 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 Benutzerfrequenz in einem nicht nur vorübergehenden Zeitraum.

Zu § 2 Abs. 2 Z 6:

Die Verwendung einer sportlich genutzten Grundfläche im Rahmen einer gemeinnützigen Tätigkeit 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 oder Gemeinden, z.B. 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.

Zuständig für das Feststellungsverfahren nach § 3 sind die Bezirksgerichte im Verfahren außer Streitsachen. In Anlehnung an § 37 des Mietrechtsgesetzes werden besondere Verfahrensbestimmungen vorgesehen (insbesondere Übernahme der Regelungen über die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand und das Ruhen des Verfahrens aus der Zivilprozeßordnung, sowie im Verweisweg die direkte Anwendbarkeit des § 37 Abs. 3 Z 17 bis 20 MRG). Die Entscheidung im Feststellungsverfahren ergeht mit Sachbeschluß, der durch einen zweiseitigen Rekurs anfechtbar ist. Die diesbezüglichen Rechtsmittelbestimmungen und Kostenregelungen entsprechen den bewährten mietrechtlichen Regelungen (§ 37 Abs. 3 Z 17 bis 19), wodurch ein Gleichklang in den Verfahrensbestimmungen erreicht wird. Wie § 37 Abs. 3 Z 20 vorsieht, ist in diesem Außerstreitverfahren eine Verweisung auf den Rechtsweg nicht zulässig.

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, soll § 1097 ABGB gelten, der dem Bestandnehmer die Verpflichtung auferlegt, bei nötigen Ausbesserungen diesen Tatbestand dem Bestandgeber anzuzeigen. 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.

Zu § 5:

Das Inkrafttreten eines diesem Entwurf entsprechenden Bundesgesetzes soll mit dem auf die Kundmachung folgenden Tag erfolgen. Dieser Zeitpunkt wurde im Hinblick auf § 49 MRG in der Fassung BGBl. Nr. 559/1985 gewählt. Durch die Beschlußfassung eines Sportstätten-schutzgesetzes 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 Bundesministeriengesetz 1986, BGBl.Nr. 76 idgF.

