

TE OGH 2000/2/15 5Ob333/99b

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 15.02.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil sowie die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in den verbundenen außerstreitigen Rechtssachen der Antragsteller 1. Republik Österreich, vertreten durch die Finanzprokuratur, Singerstraße 17 - 19, 1011 Wien, 2. I***** GmbH, ***** vertreten durch Dr. Jörg Jakobljevich und Dr. Christian Grave, Rechtsanwälte in Wien, gegen die Antragsgegner 1. G*****-Club *****, vertreten durch Dr. Ludwig Draxler, Rechtsanwalt in Wien, und 2. W*****verein, ***** vertreten durch Dr. Karl Franz Leutgeb, Rechtsanwalt in Wien, wegen Feststellung des angemessenen Mietzinses (§ 3 Abs 1 Sportstättenschutzgesetz), infolge von Revisionsrekursen der Erstantragstellerin, der Zweitantragstellerin, des Erstantragsgegners und des Zweitantragsgegners gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 17. Juni 1999, GZ 41 R 228/99d-137, womit infolge von Rekursen der Erstantragstellerin und des Zweitantragstellers der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 1. Februar 1999, GZ 6 Msch 73/94z-127, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil sowie die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in den verbundenen außerstreitigen Rechtssachen der Antragsteller 1. Republik Österreich, vertreten durch die Finanzprokuratur, Singerstraße 17 - 19, 1011 Wien, 2. I***** GmbH, ***** vertreten durch Dr. Jörg Jakobljevich und Dr. Christian Grave, Rechtsanwälte in Wien, gegen die Antragsgegner 1. G*****-Club *****, vertreten durch Dr. Ludwig Draxler, Rechtsanwalt in Wien, und 2. W*****verein, ***** vertreten durch Dr. Karl Franz Leutgeb, Rechtsanwalt in Wien, wegen Feststellung des angemessenen Mietzinses (Paragraph 3, Absatz eins, Sportstättenschutzgesetz), infolge von Revisionsrekursen der Erstantragstellerin, der Zweitantragstellerin, des Erstantragsgegners und des Zweitantragsgegners gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 17. Juni 1999, GZ 41 R 228/99d-137, womit infolge von Rekursen der Erstantragstellerin und des Zweitantragstellers der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 1. Februar 1999, GZ 6 Msch 73/94z-127, bestätigt wurde, den

Sachbeschluss

und

Beschluss

gefasst:

Spruch

I. Den Revisionsrekursen der Antragstellerinnen wird nicht Folge gegeben und der angefochtene Beschluss mit der Maßgabe bestätigt, dass den Rekursen der Antragstellerinnen hinsichtlich der Feststellung eines angemessenen Mietzinses für die von beiden Antragsgegnern gemeinsam gemieteten Grundflächen (6 Msch 75/94v des BG

Donaustadt) nicht Folge gegeben wird. römisch eins. Den Revisionsrekursen der Antragstellerinnen wird nicht Folge gegeben und der angefochtene Beschluss mit der Maßgabe bestätigt, dass den Rekursen der Antragstellerinnen hinsichtlich der Feststellung eines angemessenen Mietzinses für die von beiden Antragsgegnern gemeinsam gemieteten Grundflächen (6 Msch 75/94v des BG Donaustadt) nicht Folge gegeben wird.

II. Die Revisionsreklame der Antragsgegner werden zurückgewiesen. römisch II. Die Revisionsreklame der Antragsgegner werden zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Die Erstantragstellerin Republik Österreich ist grundbürgerliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ *****, Grundbuch ***** und *****). Der I***** GesmbH (kurz I***** wurde mit Vertrag vom 27./28.

2. 1996 ein Baurecht an der Gesamtliegenschaft eingeräumt. Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 28. 6. 1996 wurde die Anmerkung des Gesuches um Einverleibung des Baurechtes bewilligt, nach Ablauf der Anmeldefrist wurde das Baurecht für die Zeit bis einschließlich 28. 2. 2096 für die I***** im Range der Anmerkung einverleibt und die Baurechtseinlage EZ ***** eröffnet.

Mit ihrem gegen den Zweitantragsgegner W*****verein gerichteten Antrag (6 Msch 73/94z, früher 6 Msch 9/93) brachte die Erstantragstellerin vor, dem Zweitantragsgegner seien mit Bestandvertrag vom 27. 3. 1972 Teilflächen der eingangs näher bezeichneten Liegenschaft im Ausmaß von ca 557.000 m² (Gelände des F***** Rennplatzes) zum Zwecke einer im Interesse der Allgemeinheit liegenden Sportausübung (Galopprennsport) im Rahmen seiner gemeinnützigen Tätigkeit vermietet worden. Nicht mitvermietet seien die auf dem Gelände befindlichen Gebäude und sonstigen Objekte, welche dem Zweitantragsgegner nur prekaristisch überlassen seien. Die gegenständliche Grundfläche sei am 31. 12. 1988 länger als drei Jahre vermietet gewesen, das Bestandverhältnis falle in den Anwendungsbereich des Sportstättenschutzgesetzes. Der im Jahre 1972 vereinbarte Mietzins von S 20.000 jährlich (zuzüglich Wertsicherung) sei nach Lage, Art, Größe, Beschaffenheit und Verwendung vergleichbarer Grundstücke nicht angemessen. Es werde daher die gerichtliche Festsetzung eines angemessenen Mietzinses für die Bestandfläche beantragt.

Mit ihrem gegen Erst- und Zweitantragsgegner gemeinsam gerichteten Antrag (6 Msch 75/94v, früher 6 Msch 11/93) brachte die Erstantragstellerin vor, mit Bestandvertrag vom 27. 3. 1972 seien den Antragsgegnern Teilflächen der eingangs erwähnten Liegenschaft im Ausmaß von ca 330.000 m² zur gemeinsamen Nutzung zum Zwecke einer im Interesse der Allgemeinheit liegenden Sportausübung (Golfsport und Galopprennsport) im Rahmen ihrer gemeinnützigen Tätigkeit vermietet worden. Auch hier sei das Sportstättenschutzgesetz anzuwenden. Der seinerzeit vereinbarte Mietzins von S 10.000 pro Jahr sei nicht mehr angemessen.

Mit ihrem gegen den Erstantragsgegner allein gerichteten Antrag (6 Msch 74/94x, früher 6 Msch 10/93) begehrte die Antragstellerin die Festsetzung eines im Sinne des § 3 SportstättenschutzG angemessenen Mietzinses für die mit Bestandvertrag vom 23. 3. 1972 dem Erstantragsgegner vermieteten Teilflächen der eingangs näher beschriebenen Liegenschaft im Ausmaß von ca 22.000 m². Der mit dem Erstantragsgegner vereinbarte Mietzins von S 20.000 pro Jahr sei trotz der im Jahr 1972 vereinbarten Wertsicherung nicht mehr angemessen im Sinne des anzuwendenden Sportstättenschutzgesetzes. Wenngleich die Erstantragstellerin in den Jahren 1938 bis 1988 die "Verwaltung" an die Gemeinde Wien übertragen habe, welche auch die verfahrensgegenständlichen Bestandverträge abgeschlossen habe, sei dies entweder namens der Erstantragstellerin erfolgt bzw sei die Erstantragstellerin spätestens 1988 in diese Mietverträge eingetreten, weil sie nunmehr die Liegenschaft wieder selbst verwalte. Wenngleich die Erstantragstellerin im Jahre 1996 mit der Zweitantragstellerin einen Baurechtsvertrag hinsichtlich der antragsgegenständlichen Liegenschaft abgeschlossen habe und die Zweitantragstellerin im August 1996 auch einverleibt worden sei, habe die Erstantragstellerin dennoch ein Interesse an der Weiterführung des Verfahrens, weil sie rückwirkend für die Jahre 1993, 1994 und 1995 den erhöhten Mietzins geltend machen wolle. Überdies sei die Erstantragstellerin nach wie vor Eigentümerin der Liegenschaft. Mit ihrem gegen den Erstantragsgegner allein gerichteten Antrag (6 Msch 74/94x, früher 6 Msch 10/93) begehrte die Antragstellerin die Festsetzung eines im Sinne des Paragraph 3, SportstättenschutzG angemessenen Mietzinses für die mit Bestandvertrag vom 23. 3. 1972 dem Erstantragsgegner vermieteten Teilflächen der eingangs näher beschriebenen Liegenschaft im Ausmaß von ca 22.000 m². Der mit dem Erstantragsgegner vereinbarte Mietzins von S 20.000 pro Jahr sei trotz der im Jahr 1972 vereinbarten Wertsicherung nicht mehr

angemessen im Sinne des anzuwendenden Sportstättenschutzgesetzes. Wenngleich die Erstantragstellerin in den Jahren 1938 bis 1988 die "Verwaltung" an die Gemeinde Wien übertragen habe, welche auch die verfahrensgegenständlichen Bestandverträge abgeschlossen habe, sei dies entweder namens der Erstantragstellerin erfolgt bzw sei die Erstantragstellerin spätestens 1988 in diese Mietverträge eingetreten, weil sie nunmehr die Liegenschaft wieder selbst verwalte. Wenngleich die Erstantragstellerin im Jahre 1996 mit der Zweitstantragstellerin einen Baurechtsvertrag hinsichtlich der antragsgegenständlichen Liegenschaft abgeschlossen habe und die Zweitstantragstellerin im August 1996 auch einverlebt worden sei, habe die Erstantragstellerin dennoch ein Interesse an der Weiterführung des Verfahrens, weil sie rückwirkend für die Jahre 1993, 1994 und 1995 den erhöhten Mietzins geltend machen wolle. Überdies sei die Erstantragstellerin nach wie vor Eigentümerin der Liegenschaft.

Die dem Verfahren beigezogene Zweitstantragstellerin wendete sich gegen die vom gerichtlichen Sachverständigen ermittelten Mietzinse und gab damit ausreichend zu erkennen, dass sie dem Antrag der Erstantragstellerin auf Festsetzung des angemessenen Mietzinses beitritt. Entgegen der Erstantragstellerin vertrat sie jedoch die Meinung, dass das Feststellungsinteresse hinsichtlich des Zweitstantragsgegners insoweit weggefallen sei, als es sich um die von diesem allein gemieteten Grundstücksteile handle, weil der Zweitstantragsgegner diesbezüglich auf sein Bestandrecht verzichtet habe.

Der Erstantragsgegner G*****-Club ***** trat zwar dem Feststellungsantrag der Erstantragsgegnerin nicht grundsätzlich entgegen, erachtete jedoch die Festsetzung eines Mietzinses von S 8.000 pro ha, das heißt einen Jahresmietzins von S 216.000 für 27 angemietete ha Grundfläche, als angemessen. Überdies könnten nicht andere Golfplätze zum Vergleich herangezogen werden, weil der Erstantragsgegner Investitionen in Millionenhöhe getätigt habe, um die Grünflächen als Golfplatz zu adaptieren. Der Erstantragstellerin mangle es einerseits im Hinblick auf die Vermietung durch die Stadt Wien und andererseits wegen der Einräumung eines Baurechts an die I***** GesmbH an ihrer Sachlegitimation. Der Zweitstantragsgegner W*****verein bestritt ebenfalls. Der derzeit bezahlte Bestandzins sei angemessen. Ergänzend wurde vorgebracht, dass im Hinblick auf mitvermietete Gebäude nicht das Sportstättenschutzgesetz, sondern das MRG anzuwenden sei.

Wie der Erstantragsgegner brachte auch der Zweitstantragsgegner vor, dass durch die Baurechtseinräumung an die I***** GesmbH die Erstantragstellerin nicht mehr aktiv legitimiert sei.

Mit seinem Sachbeschluss wies das Erstgericht 1. den Antrag, es möge für den Zweitstantragsgegner G*****verein *****, für die von ihm mit Bestandvertrag vom 27. 3. 1992 in Bestand genommenen Teilflächen der EZ **** Grundbuch *****, im Ausmaß von 574.342 m², ein angemessener Mietzins gemäß § 3 SportstättenschutzG festgesetzt werden, ab; 2. setzte es den für die von den Antragsgegnern G*****verein und G*****-Club ***** mit Bestandvertrag vom 27. 3. 1972 gemeinsam in Bestand genommenen Teilflächen der EZ **** Grundbuch **** im Ausmaß von 313.219 m² nach § 3 SportstättenschutzG angemessenen Mietzins ab 1. 1. 1993 mit jährlich S 250.575 fest, wozu noch Betriebskosten, Steuern und öffentliche Abgaben getrennt zu leisten seien; 3. wies es den Antrag, es möge für die vom Erstantragsgegner G*****-Club ***** mit Bestandvertrag vom 23. 3. 1992 in Bestand genommenen Teilflächen der EZ **** Grundbuch **** im Ausmaß von 21.141 m² ein angemessener Mietzins im Sinne des § 3 SportstättenschutzG festgesetzt werden, ab; Mit seinem Sachbeschluss wies das Erstgericht 1. den Antrag, es möge für den Zweitstantragsgegner G*****verein *****, für die von ihm mit Bestandvertrag vom 27. 3. 1992 in Bestand genommenen Teilflächen der EZ **** Grundbuch *****, im Ausmaß von 574.342 m², ein angemessener Mietzins gemäß Paragraph 3, SportstättenschutzG festgesetzt werden, ab; 2. setzte es den für die von den Antragsgegnern G*****verein und G*****-Club ***** mit Bestandvertrag vom 27. 3. 1972 gemeinsam in Bestand genommenen Teilflächen der EZ **** Grundbuch **** im Ausmaß von 313.219 m² nach Paragraph 3, SportstättenschutzG angemessenen Mietzins ab 1. 1. 1993 mit jährlich S 250.575 fest, wozu noch Betriebskosten, Steuern und öffentliche Abgaben getrennt zu leisten seien; 3. wies es den Antrag, es möge für die vom Erstantragsgegner G*****-Club ***** mit Bestandvertrag vom 23. 3. 1992 in Bestand genommenen Teilflächen der EZ **** Grundbuch **** im Ausmaß von 21.141 m² ein angemessener Mietzins im Sinne des Paragraph 3, SportstättenschutzG festgesetzt werden, ab;

4. sprach es aus, dass ein gegenseitiger Kostenersatz nicht stattfinde und sämtliche Parteien die von ihnen bestrittenen Barauslagen selbst zu tragen hätten.

Zusätzlich zum unstrittigen Sachverhalt stellte es fest: Nach Auflösung eines im Jahr 1955 abgeschlossenen Bestandvertrages mit dem Wiener R*****verein schloss die Stadt Wien als Verwalterin mit den Antragsgegnern folgende Bestandverträge ab:

1. mit dem G*****verein über das gesamte Gelände des F***** Rennplatzes mit Ausnahme jener Flächen, welche mit gesonderten Bestandverträgen dem G*****-Club ***** alleine bzw mit dem G*****verein gemeinsam in Bestand gegeben wurden. Hiefür wurde ein jährlicher Bestandzins von S 20.000 (wertgesichert nach dem VPI 1966) vereinbart. Nach IV des Vertrages ist die in Bestand gegebene Grundfläche zur Verwendung für Zwecke des Galopprennsportes bestimmt. Der G*****verein ist verpflichtet, die in Bestand gegebenen Grünflächen in gutem Wiesenzustand zu erhalten. Ausdrücklich ausgenommen wurden die auf der Rennanlage F***** befindlichen bundeseigenen Objekte. Diese wurde dem Wiener G*****verein im Jahre 1974 prekaristisch übertragen; 1. mit dem G*****verein über das gesamte Gelände des F***** Rennplatzes mit Ausnahme jener Flächen, welche mit gesonderten Bestandverträgen dem G*****-Club ***** alleine bzw mit dem G*****verein gemeinsam in Bestand gegeben wurden. Hiefür wurde ein jährlicher Bestandzins von S 20.000 (wertgesichert nach dem VPI 1966) vereinbart. Nach römisch IV des Vertrages ist die in Bestand gegebene Grundfläche zur Verwendung für Zwecke des Galopprennsportes bestimmt. Der G*****verein ist verpflichtet, die in Bestand gegebenen Grünflächen in gutem Wiesenzustand zu erhalten. Ausdrücklich ausgenommen wurden die auf der Rennanlage F***** befindlichen bundeseigenen Objekte. Diese wurde dem Wiener G*****verein im Jahre 1974 prekaristisch übertragen;

2. Bestandvertrag mit dem G*****-Club *****. Dieser betrifft die sogenannte "P*****-Wiese". Als Bestandzins wurde ein Betrag von S 20.000 jährlich, wertgesichert nach dem VPI 1966, vereinbart. Auch der G*****-Club ***** ist verpflichtet, die in Bestand gegebene Grundfläche in gutem Wiesenkulturzustand zu erhalten;

3. Bestandvertrag mit dem W***** G*****verein und dem G*****-Club *****: Vertragsgegenständlich sind die Grundflächen innerhalb der Galopp-Rennbahn mit einer Fläche von 313.219 m². Einzelne Teilflächen innerhalb der Galopp-Rennbahn im Ausmaß von 31.625 m² gehören zu dem dem Galopp-Rennverein allein in Bestand gegebenen Objekt. Dieser Vertrag enthält keine Klausel, wonach die Antragsgegner nur nach Köpfen, das heißt je zur Hälfte, für den anfallenden Bestandzins hafteten. Punkt XII des Vertrages hält vielmehr fest, dass die Bestandnehmer für alle Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag zur ungeteilten Hand haften. Die gemeinsam in Bestand gegebene Grundfläche dient vorwiegend zur Verwendung für Zwecke des Golfsportes, ferner für Zwecke des Galopprennsportes. Die interne Aufteilung der Benützung blieb den Bestandnehmern vorbehalten. Die Gesamtligenschaft weist eine Fläche von 909.140 m² auf, die dem G*****-Club ***** allein vermietete Teilfläche ist 21.141 m² groß. Die dem Zweitantragsgegner G*****verein allein vermietete Fläche hat ein Ausmaß von 574.342 m². Das antragsgegenständliche Areal befindet sich im 2. Wiener Gemeindebezirk. Die Verkehrsanbindung erfolgt über die A 23 und anschließend den Handelskai, die Aspernallee und die Rennbahnstraße. Die Liegenschaft ist auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Es handelt sich um eine zentrumsnahen Erholungslage in einem weitgestreckten Grüngürtel. Eine andere, kürzere Zufahrt über den Prater ist Sonntags gesperrt. Durch die Autobahnnähe und den nahegelegenen Flughafen kommt es zu Lärmbeeinträchtigungen. Die Liegenschaft ist als Grünland-Erholungsgebiet gewidmet und liegt in einem Landschafts- und Wasserschutzgebiet. Einschlägige Transaktionen über als Sportflächen gewidmete Liegenschaften sind nur sehr selten. Nach einem Beschluss des Wiener Gemeinderates, verlautbart am 25. 8. 1988 im Amtsblatt der Stadt Wien, Nr 34/88, werden für die Überlassung von Grundstücken an gemeinnützige Vereine und Betriebssportorganisationen zum Zwecke der Nutzung als Ballspielplätze, für Leichtathletik, Reit- und Rollsport und andere Sportarten, jährlich Bestandzinse von S 0,25 bis S 0,60/m² vorgesehen. Für Tennisanlagen werden Jahresmieten von S 12,50/m² verlangt. Mit Stichtag 1. 1. 1993 waren auf dem freien Markt bei der Verpachtung von landwirtschaftlichen Grundstücken jährliche Bestandzinse zwischen S 2.500 und S 8.000/ha (= S 0,25 bis S 0,80/m²) ortsüblich und erzielbar. Nimmt man die vom G*****verein ausschließlich genutzten Flächen aus, stehen für die Ausübung des Golfsports rund 31 ha zur Verfügung. Dies ist insofern relativ bescheiden, als 18-Loch-Golfanlagen - um eine solche handelt es sich auch im vorliegenden Fall - eine durchschnittliche Größe von rund 60 ha aufweisen. Dadurch ist auch die Aufnahmekapazität von Mitgliedern beschränkt: Während das Aufnahmevermögen von Standardgolfplätzen bei rund 1.000 Mitgliedern liegt, beschränkt sich die des Erstantragsgegners auf 600 Mitglieder. Fallweise wird auch der Golfplatz für Pferderennen benötigt. Dadurch kommt es auch zu Beschädigungen des Platzes. Darüber hinaus muss der G*****-Club seine Termine mit dem Rennkalender des Wiener G*****vereines abstimmen, überdies stört auch das tägliche Training der Rennpferde (5.00 Uhr früh bis 11.00 Uhr) den Golfbetrieb. Bei größeren

Derbys sind die Golfer verhalten, zu warten, bevor sie die Rennbahn überqueren können.3. Bestandvertrag mit dem W***** G*****verein und dem G*****-Club *****: Vertragsgegenständlich sind die Grundflächen innerhalb der Galopp-Rennbahn mit einer Fläche von 313.219 m2. Einzelne Teilflächen innerhalb der Galopp-Rennbahn im Ausmaß von 31.625 m2 gehören zu dem dem Galopp-Rennverein allein in Bestand gegebenen Objekt. Dieser Vertrag enthält keine Klausel, wonach die Antragsgegner nur nach Köpfen, das heißt je zur Hälfte, für den anfallenden Bestandzins hafteten. Punkt römisch XII des Vertrages hält vielmehr fest, dass die Bestandnehmer für alle Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag zur ungeteilten Hand haften. Die gemeinsam in Bestand gegebene Grundfläche dient vorwiegend zur Verwendung für Zwecke des Golfsporates, ferner für Zwecke des Galopprennsporates. Die interne Aufteilung der Benützung blieb den Bestandnehmern vorbehalten. Die Gesamtligenschaft weist eine Fläche von 909.140 m2 auf, die dem G*****-Club ***** allein vermietete Teilfläche ist 21.141 m2 groß. Die dem Zweitvertragsgegner G*****verein allein vermietete Fläche hat ein Ausmaß von 574.342 m2. Das antragsgegenständliche Areal befindet sich im 2. Wiener Gemeindebezirk. Die Verkehrsanbindung erfolgt über die A 23 und anschließend den Handelskai, die Aspernallee und die Rennbahnstraße. Die Liegenschaft ist auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Es handelt sich um eine zentrumsnahen Erholungslage in einem weitgestreckten Grüngürtel. Eine andere, kürzere Zufahrt über den Prater ist Sonntags gesperrt. Durch die Autobahnnähe und den nahegelegenen Flughafen kommt es zu Lärmbeeinträchtigungen. Die Liegenschaft ist als Grünland-Erholungsgebiet gewidmet und liegt in einem Landschafts- und Wasserschutzgebiet. Einschlägige Transaktionen über als Sportflächen gewidmete Liegenschaften sind nur sehr selten. Nach einem Beschluss des Wiener Gemeinderates, verlautbart am 25. 8. 1988 im Amtsblatt der Stadt Wien, Nr 34/88, werden für die Überlassung von Grundstücken an gemeinnützige Vereine und Betriebssportorganisationen zum Zwecke der Nutzung als Ballspielplätze, für Leichtathletik, Reit- und Rollsport und andere Sportarten, jährlich Bestandzinse von S 0,25 bis S 0,60/m2 vorgesehen. Für Tennisanlagen werden Jahresmieten von S 12,50/m2 verlangt. Mit Stichtag 1. 1. 1993 waren auf dem freien Markt bei der Verpachtung von landwirtschaftlichen Grundstücken jährliche Bestandzinse zwischen S 2.500 und S 8.000/ha (= S 0,25 bis S 0,80/m2) ortsüblich und erzielbar. Nimmt man die vom G*****verein ausschließlich genutzten Flächen aus, stehen für die Ausübung des Golfsporates rund 31 ha zur Verfügung. Dies ist insofern relativ bescheiden, als 18-Loch-Golfanlagen - um eine solche handelt es sich auch im vorliegenden Fall - eine durchschnittliche Größe von rund 60 ha aufweisen. Dadurch ist auch die Aufnahmekapazität von Mitgliedern beschränkt: Während das Aufnahmevermögen von Standardgolfplätzen bei rund 1.000 Mitgliedern liegt, beschränkt sich die des Erstantragsgegners auf 600 Mitglieder. Fallweise wird auch der Golfplatz für Pferderennen benötigt. Dadurch kommt es auch zu Beschädigungen des Platzes. Darüber hinaus muss der G*****-Club seine Termine mit dem Rennkalender des Wiener G*****vereines abstimmen, überdies stört auch das tägliche Training der Rennpferde (5.00 Uhr früh bis 11.00 Uhr) den Golfbetrieb. Bei größeren Derbys sind die Golfer verhalten, zu warten, bevor sie die Rennbahn überqueren können.

Für Sportanlagen auf Grundstücken der Stadt Wien werden folgende Bestandzinse pro Quadratmeter und Jahr bezahlt: W*****-Platz (überwiegend Tennis) S 3,22/m2, A*****-Platz S 1,08/m2, S*****-Anlage S 1,55/m2. Für die Golfanlage G***** (Himberg) wurden S 1,27/m2 und Jahr bezahlt (dies bei einer Fläche von 1.300.000 m2). Die für Golfplätze bezahlten Pachtsätze weisen weitgehende Unterschiede auf, welche sich aus Lage, Größe und Umfeld, Freizeitmöglichkeit etc bestimmen. eine Studie über 23 Golfplätze erbrachte einen Durchschnitt von S 1,45/m2 und Jahr. Hochgerechnet auf den Stichtag 1. 1. 1993 entsprach dies einem Wert von 1,60/m2 und Jahr. Insgesamt schwankten im Jahr 1993 die Bestandzinse für Golfanlagen zwischen S 0,22/m2 und S 3,43/m2. Das Erstgericht konnte nicht feststellen, dass Grundstücke, die den dem G*****-Club ***** in Bestand gegebenen Grundstücken vergleichbar sind, üblicherweise als Golfplätze vermietet und verwendet werden. Sowohl der Wiener G*****verein als auch die Galopp-Rennanlage sind in Österreich einzigartig. Konkrete Vergleichswerte über bezahlte Bestandzinse sind mangels Vorhandenseins vergleichbarer Plätze nicht vorhanden.

Mit Vertrag vom 28. 2. 1996 bestellte die Erstantragstellerin Republik Österreich ein Baurecht zugunsten der I***** Gesellschaft mbH für die Zeit von 100 Jahren, welches sich auf sämtliche antragsgegenständliche Grundstücke bezieht. Nach § 5 des Baurechtsvertrages tritt die Bauberechtigte im Sinne des § 6 Abs 2 des Baurechtsgesetzes in die aufrecht bestehenden Bestandverträge zwischen der Republik Österreich einerseits und 1) dem W***** G*****verein, 2) dem G*****-Club ***** und 3) dem W***** G*****verein und dem G*****-Club ***** (jeweils mit Anführung der Daten) andererseits ein. Weiters heißt es in dem Vertrag, dass im Hinblick auf die anhängigen Verfahren, soferne der Bauberechtigten nicht schon aufgrund dieses Baurechtsvertrages die aktive Legitimation zum Eintritt als Partei anstelle der Republik Österreich in diese Verfahren zustehe, die Republik Österreich ihn ermächtigte und bevollmächtigte, die

Bauberechtigte rechtsverbindlich und unwiderruflich diese Verfahren in ihrem Namen und mit Rechtswirksamkeit für sie und damit aufgrund des eingeräumten Baurechts auch für die Bauberechtigte rechtskräftig, auf welche Art immer, abzuschließen sowie entweder selbst oder in Vertretung der Republik Österreich neue Verfahren im Sinne der §§ 2, 3 SportstättenschutzG zu führen. Darüber hinaus ist die Bauberechtigte verpflichtet, allenfalls rückwirkend für die Jahre 1993, 1994 und 1995 von den Bestandnehmern eingehobene Mietzinsmehr beträge an die Republik Österreich abzuführen. Mit Vertrag vom 28. 2. 1996 bestellte die Erstantragstellerin Republik Österreich ein Baurecht zugunsten der I***** Gesellschaft mbH für die Zeit von 100 Jahren, welches sich auf sämtliche antragsgegenständliche Grundstücke bezieht. Nach Paragraph 5, des Baurechtsvertrages tritt die Bauberechtigte im Sinne des Paragraph 6, Absatz 2, des Baurechtsgesetzes in die aufrecht bestehenden Bestandverträge zwischen der Republik Österreich einerseits und 1) dem W***** G*****verein, 2) dem G*****-Club ***** und 3) dem W***** G*****verein und dem G*****-Club ***** (jeweils mit Anführung der Daten) andererseits ein. Weiters heißt es in dem Vertrag, dass im Hinblick auf die anhängigen Verfahren, soferne der Bauberechtigten nicht schon aufgrund dieses Baurechtsvertrages die aktive Legitimation zum Eintritt als Partei anstelle der Republik Österreich in diese Verfahren zustehe, die Republik Österreich ihn ermächtige und bevollmächtige, die Bauberechtigte rechtsverbindlich und unwiderruflich diese Verfahren in ihrem Namen und mit Rechtswirksamkeit für sie und damit aufgrund des eingeräumten Baurechts auch für die Bauberechtigte rechtskräftig, auf welche Art immer, abzuschließen sowie entweder selbst oder in Vertretung der Republik Österreich neue Verfahren im Sinne der Paragraphen 2., 3 SportstättenschutzG zu führen. Darüber hinaus ist die Bauberechtigte verpflichtet, allenfalls rückwirkend für die Jahre 1993, 1994 und 1995 von den Bestandnehmern eingehobene Mietzinsmehr beträge an die Republik Österreich abzuführen.

Die Zweit antragstellerin I***** GesmbH schloss mit dem Zweit antragsgegner W***** G*****verein zu 23 C 943/97 einen Räumungsvergleich. Darin verpflichtete sich der G*****verein, der I***** die mit Bestandvertrag vom 23. 3. 1972 (allein) gemieteten Grundflächen per 31. 12. 1997 geräumt von eigenen Fahrnissen zur freien Verfügung zu übergeben. Mit Beschluss vom 6. 7. 1998 wurde der I***** die zwangsweise Räumung der oben beschriebenen Liegenschaft bewilligt. Am 28. 10. 1998 wurde die zwangsweise Räumung des G*****vereins durchgeführt und es wurden diese Flächen der I***** geräumt übergeben.

Das Erstgericht erachtete die Anwendung des Sporstättenschutzgesetzes auf die vorliegenden Bestandverträge für anwendbar, weil sowohl die Ausübung des Galopprenn sports als auch des Golf sports im Interesse der Allgemeinheit liege. Es seien auch die Voraussetzungen der §§ 35 f BAO in punkto Gemeinnützigkeit der Bestandnehmer gegeben. Die I***** GmbH sei aufgrund des ihr eingeräumten Baurechtes wohl in die Bestandverträge mit den Antragsgegnern eingetreten, doch sei § 234 ZPO im außerstreitigen Bestandverfahren nicht anzuwenden. Es seien daher sowohl die frühere als auch die spätere Bestandgeberin dem Verfahren beizuziehen. Das Erstgericht erachtete die Anwendung des Sporstättenschutzgesetzes auf die vorliegenden Bestandverträge für anwendbar, weil sowohl die Ausübung des Galopprenn sports als auch des Golf sports im Interesse der Allgemeinheit liege. Es seien auch die Voraussetzungen der Paragraphen 35, f BAO in punkto Gemeinnützigkeit der Bestandnehmer gegeben. Die I***** GmbH sei aufgrund des ihr eingeräumten Baurechtes wohl in die Bestandverträge mit den Antragsgegnern eingetreten, doch sei Paragraph 234, ZPO im außerstreitigen Bestandverfahren nicht anzuwenden. Es seien daher sowohl die frühere als auch die spätere Bestandgeberin dem Verfahren beizuziehen.

Durch die Auflösung des Bestandvertrages mit dem W***** G*****verein hinsichtlich der von ihm allein angemieteten Flächen sei nachträglich das Feststellungsinteresse weggefallen. Das Verfahren nach § 3 Abs 1 SportstättenschutzG diene ausschließlich dem Zweck, im Falle der Feststellung eines erhöhten angemessenen Mietzinses und mangelnder Zustimmung des Bestandnehmers, dem Bestandgeber die Möglichkeit zu geben, dies als wichtigen Grund für eine Kündigung im Sinne des § 2 Abs 2 Z 1 zu geben. Durch die Auflösung des Bestandvertrages mit dem W***** G*****verein hinsichtlich der von ihm allein angemieteten Flächen sei nachträglich das Feststellungsinteresse weggefallen. Das Verfahren nach Paragraph 3, Absatz eins, SportstättenschutzG diene ausschließlich dem Zweck, im Falle der Feststellung eines erhöhten angemessenen Mietzinses und mangelnder Zustimmung des Bestandnehmers, dem Bestandgeber die Möglichkeit zu geben, dies als wichtigen Grund für eine Kündigung im Sinne des Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer eins, zu geben.

Eine Angemessenheitsprüfung habe daher nur hinsichtlich der vom Erst- und Zweit antragsgegner gemeinsam bzw vom Erstantragsgegner allein angemieteten Flächen stattzufinden. Da es weder für Galopprennplätze noch für Golfplätze einen Markt gebe, der verlässliche Vergleichsmietzinse erkennen lasse, seien unter der "Verwendung

vergleichbarer Grundstücke" im Sinne des § 2 Abs 2 Z 1 SportstättenschutzG landwirtschaftlich genutzte Flächen zu verstehen, welche üblicherweise für die genannten Sportarten verwendet würden. Auf die tatsächliche Verwendung für eine bestimmte Sportart komme es nicht an. Es bestünden demnach keine Bedenken, den für landwirtschaftliche Grundstücke üblicherweise bezahlten Bestandzins als Vergleichswert heranzuziehen, jedoch nach oben hin, das heißt mit S 0,80/m² und Jahr (= S 8.000/ha und Jahr) auszuschöpfen. Dieser Wert sei vom Erstantragsgegner im Übrigen auch zugestanden worden. Für die gemeinsam angemietete Fläche von 313.219 m² ergebe dies einen Nettomietzins von S 250.575 jährlich. Der vom Erstantragsgegner für die von ihm allein benützte Fläche (21.141 m²) bezahlte Jahresmietzins von S 20.000 sei jedenfalls angemessen, weil der errechnete angemessene Mietzins darunterliege. Eine Angemessenheitsprüfung habe daher nur hinsichtlich der vom Erst- und Zweitgegner gemeinsam bzw vom Erstantragsgegner allein angemieteten Flächen stattzufinden. Da es weder für Galopprennplätze noch für Golfplätze einen Markt gebe, der verlässliche Vergleichsmietzinse erkennen lasse, seien unter der "Verwendung vergleichbarer Grundstücke" im Sinne des Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer eins, SportstättenschutzG landwirtschaftlich genutzte Flächen zu verstehen, welche üblicherweise für die genannten Sportarten verwendet würden. Auf die tatsächliche Verwendung für eine bestimmte Sportart komme es nicht an. Es bestünden demnach keine Bedenken, den für landwirtschaftliche Grundstücke üblicherweise bezahlten Bestandzins als Vergleichswert heranzuziehen, jedoch nach oben hin, das heißt mit S 0,80/m² und Jahr (= S 8.000/ha und Jahr) auszuschöpfen. Dieser Wert sei vom Erstantragsgegner im Übrigen auch zugestanden worden. Für die gemeinsam angemietete Fläche von 313.219 m² ergebe dies einen Nettomietzins von S 250.575 jährlich. Der vom Erstantragsgegner für die von ihm allein benützte Fläche (21.141 m²) bezahlte Jahresmietzins von S 20.000 sei jedenfalls angemessen, weil der errechnete angemessene Mietzins darunterliege.

Das Rekursgericht wies mit seinem Sachbeschluss die Rekurse der Antragstellerinnen insoweit, als sie sich gegen die Festsetzung des angemessenen Mietzinses von jährlich S 250.575 von den Antragsgegnern gemeinsam gemieteten Grundflächen (Punkt 2 des Sachbeschlusses des Erstgerichtes) richteten, zurück und gab ihnen im Übrigen nicht Folge. Es erachtete die von Amts wegen zu prüfende Anwendbarkeit des Sportstättenschutzgesetzes für nicht gegeben. Unter Zitat der Materialien (Vorblatt zur RV 1331 BlgNR 17. GP) führte es aus, dass das Sportstättenschutzgesetz einerseits dem berechtigten Allgemeininteresse an der Erhaltung einer ausreichenden sportlichen Infrastruktur Rechnung tragen solle, andererseits aber den Eigentümern derartiger vermieteter und sportlich genutzter Grundstücke höchstens jene Beschränkungen in der Nutzung ihres Eigentums zugemutet werden sollten, die ihnen aufgrund des Art 1 des ersten Zusatzprotokolles zur Europäischen Menschenrechtskonvention (EMRK) zugemutet werden dürften. Das Rekursgericht hegte (in Anlehnung an SZ 65/72) Bedenken gegen die Verfassungsmäßigkeit eines Kündigungsschutzes für Anlagen, welche dem Golf- oder Trab (gemeint: Galopp-)rennsport dienen. Nach der Regierungsvorlage habe der Gesetzgeber neben dem Flug- und Motorsport auch Golf- oder dem Pferderennsport dienende Bestandgegenstände mit überzeugender Begründung nicht dem Geltungsbereich des Gesetzes unterstellen wollen, weil dies aufgrund ihres hohen Flächenbedarfes eine für die Landwirtschaft und andere Grundeigentümer nicht vertretbare Bindung von Grund und Boden bewirken würde. Erst aufgrund des Berichtes des Justizausschusses (1446 BlgNR 17. GP), seien die in der Regierungsvorlage vorgesehenen Ausnahmen mit einer sehr vagen und nicht überzeugenden Begründung beseitigt worden. Der Justizausschuss sei insbesondere nicht auf das Kriterium der Zulässigkeit einer Eigentumsbeschränkung im Allgemeinwohl eingegangen, wofür für einzelne Sportstätten Unterschiede bestehen könnten. Bei Eigentumsbeschränkungen sei auf ein ausgewogenes Gleichgewicht zwischen dem Schutz des Allgemeininteresses und der Achtung der Grundrechte der Menschen Bedacht zu nehmen. Der Gesetzgeber habe dabei zwar einen weiten Ermessensspielraum, doch sei dem Verhältnismäßigkeitsprinzip insofern besonderes Augenmerk zuzuwenden, als Eigentumsbeschränkungen so gering wie möglich zu halten seien und die Beschränkungen im Interesse der Allgemeinheit zu liegen hätten. Hiebei sei eine Gesamtabwägung zwischen der Schwere des Eingriffs und den ihn rechtfertigenden Gründen, somit eine Bedachtnahme auf eine Balance der Interessen zu nehmen. Nach der Auffassung der Straßburger Organe (Zitat Regierungsvorlage aaO) entsprächen die im Wege des Mietrechtes vorgenommenen Eigentumsbeschränkungen zur Gewährleistung der österreichischen Bevölkerung mit Wohnraum aufgrund der dahinterstehenden sozialpolitischen Überlegungen "gerade noch" den Maßstäben des erwähnten Artikels der MRK. Um eine Grundrechtskonformität zu erreichen, sei daher erforderlich, bei der Normierung von Kündigungsbeschränkungen Abweichungen von den Regelungen des Mietrechtsgesetzes vorzusehen, und zwar schon deshalb, weil das Allgemeininteresse an der Schaffung von Wohnraum zweifellos stärker zu bewerten sei als jenes an der Erhaltung einer ausreichenden Infrastruktur an sportlichen Einrichtungen. Das Rekursgericht wies mit seinem Sachbeschluss die Rekurse der Antragstellerinnen insoweit, als sie sich gegen die

Festsetzung des angemessenen Mietzinses von jährlich S 250.575 von den Antragsgegnern gemeinsam gemieteten Grundflächen (Punkt 2 des Sachbeschlusses des Erstgerichtes) richteten, zurück und gab ihnen im Übrigen nicht Folge. Es erachtete die von Amts wegen zu prüfende Anwendbarkeit des Sportstättenschutzgesetzes für nicht gegeben. Unter Zitat der Materialien (Vorblatt zur RV 1331 BlgNR 17. GP) führte es aus, dass das Sportstättenschutzgesetz einerseits dem berechtigten Allgemeininteresse an der Erhaltung einer ausreichenden sportlichen Infrastruktur Rechnung tragen solle, andererseits aber den Eigentümern derartiger vermieteter und sportlich genutzter Grundstücke höchstens jene Beschränkungen in der Nutzung ihres Eigentums zugemutet werden sollten, die ihnen aufgrund des Artikel eins, des ersten Zusatzprotokolles zur Europäischen Menschenrechtskonvention (EMRK) zugemutet werden dürften. Das Rekursgericht hegte (in Anlehnung an SZ 65/72) Bedenken gegen die Verfassungsmäßigkeit eines Kündigungsschutzes für Anlagen, welche dem Golf- oder Trab (gemeint: Galopp-)rennsport dienen. Nach der Regierungsvorlage habe der Gesetzgeber neben dem Flug- und Motorsport auch Golf- oder dem Pferderennsport dienende Bestandgegenstände mit überzeugender Begründung nicht dem Geltungsbereich des Gesetzes unterstellen wollen, weil dies aufgrund ihres hohen Flächenbedarfes eine für die Landwirtschaft und andere Grundeigentümer nicht vertretbare Bindung von Grund und Boden bewirken würde. Erst aufgrund des Berichtes des Justizausschusses (1446 BlgNR 17. GP), seien die in der Regierungsvorlage vorgesehenen Ausnahmen mit einer sehr vagen und nicht überzeugenden Begründung beseitigt worden. Der Justizausschuss sei insbesondere nicht auf das Kriterium der Zulässigkeit einer Eigentumsbeschränkung im Allgemeinwohl eingegangen, wofür für einzelne Sportstätten Unterschiede bestehen könnten. Bei Eigentumsbeschränkungen sei auf ein ausgewogenes Gleichgewicht zwischen dem Schutz des Allgemeininteresses und der Achtung der Grundrechte der Menschen Bedacht zu nehmen. Der Gesetzgeber habe dabei zwar einen weiten Ermessensspielraum, doch sei dem Verhältnismäßigkeitsprinzip insofern besonderes Augenmerk zuzuwenden, als Eigentumsbeschränkungen so gering wie möglich zu halten seien und die Beschränkungen im Interesse der Allgemeinheit zu liegen hätten. Hiebei sei eine Gesamtabwägung zwischen der Schwere des Eingriffs und den ihn rechtfertigenden Gründen, somit eine Bedachtnahme auf eine Balance der Interessen zu nehmen. Nach der Auffassung der Straßburger Organe (Zitat Regierungsvorlage aaO) entsprächen die im Wege des Mietrechtes vorgenommenen Eigentumsbeschränkungen zur Gewährleistung der österreichischen Bevölkerung mit Wohnraum aufgrund der dahinterstehenden sozialpolitischen Überlegungen "gerade noch" den Maßstäben des erwähnten Artikels der MRK. Um eine Grundrechtskonformität zu erreichen, sei daher erforderlich, bei der Normierung von Kündigungsbeschränkungen Abweichungen von den Regelungen des Mietrechtsgesetzes vorzusehen, und zwar schon deshalb, weil das Allgemeininteresse an der Schaffung von Wohnraum zweifellos stärker zu bewerten sei als jenes an der Erhaltung einer ausreichenden Infrastruktur an sportlichen Einrichtungen.

Die Allgemeinheit habe zweifellos ein Interesse an der gesundheitlichen und körperlichen Entwicklung der Bevölkerung. Demnach sei es vertretbar, Sporteinrichtungen zu schaffen und zu schützen, die dem Breitensport dienten. Keinesfalls könne dies für Sportarten wie Golf oder Galopprennen gelten, welche nur exklusiv von einer Minderheit ausgeübt würden. Dazu komme, dass sowohl der Golfsport als auch der Trabrennsport einen sehr hohen Flächenbedarf hätten und somit eine nicht vertretbare Bindung von Grund und Boden bewirkt würde. Aufgrund der verfassungsrechtlichen Bedenken sei das Sportstättengesetz daher so einschränkend wie möglich auszulegen. Dies führe dazu, dass die Sportarten Golf und Galopprennen dem Anwendungsbereich dieses Gesetzes nicht unterstellt werden könnten. Somit mangle es beiden Antragstellern an einer nur auf das Sportstättenschutzgesetz gestützten Sachlegitimation. Die Erstantragstellerin habe überdies durch Einräumung eines Baurechtes an die Zweitantragstellerin ihre Sachlegitimation zur Gänze verloren, weil Vermieterin nunmehr ausschließlich die Zweitantragstellerin sei. Hinsichtlich des mit dem Zweitantragsteller allein abgeschlossenen Bestandvertrages fehle es wegen der Auflösung des Bestandverhältnisses an einem noch aufrechten Feststellungsinteresse. Das Rekursgericht schloss sich diesbezüglich der Rechtsansicht des Erstgerichtes an.

Die Festsetzung eines angemessenen Mietzinses für die von beiden Antragsgegnern gemeinsam gemieteten Flächen sei in Rechtskraft erwachsen. Durch die Nichtanwendbarkeit des Sportstättenschutzgesetzes ermangle es jedoch beiden Antragstellern an einer darüber hinausgehenden Beschwer, sodass ihr diesbezüglicher Rekurs zurückzuweisen sei. Die angefochtene Entscheidung enthält weiters den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil es keine Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes zur Anwendbarkeit des Sportstättenschutzgesetzes auf Golf- oder Trab-(gemeint: Galopp)rennsport gäbe.

Gegen diese Entscheidung richten sich die Revisionsrekurse sämtlicher Beteiligter; derjenige der Erstantragstellerin aus

dem Grunde der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluss dahin abzuändern, dass die Bestandzinse für sämtliche angemieteten Flächen mit S 2,32/m² und Jahr ab 1. 1. 1993 neu festgesetzt werden; in eventu mit einem Aufhebungsantrag; derjenige der Zweitantragstellerin aus den Gründen der Nichtigkeit, der Mängelhaftigkeit des Rekursverfahrens und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem (gerade noch erkennbaren) Antrag, einen höheren als den festgesetzten Mietzins bzw einen angemessenen Mietzins für alle angemieteten Flächen festzusetzen; in eventu mit einem Aufhebungsantrag; derjenige des Erstantragsgegners aus den Gründen der Mängelhaftigkeit des Verfahrens und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluss dahin abzuändern, dass die Sachanträge mit einer anderen Begründung als der mangelnder Anwendbarkeit des Sportstättenschutzgesetzes abgewiesen werden, in eventu mit einem Aufhebungsantrag; derjenige des Zweitantragsgegners mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluss dahin abzuändern, dass die Entscheidung des Erstgerichtes wieder hergestellt werde, in eventu mit einem Aufhebungsantrag, in eventu, den Antrag der Zweitantragstellerin zurückzuweisen.

Die Erstantragstellerin beantragt, die Revisionsreklame der Antragsgegner zurückzuweisen. Der Erstantragsgegner beantragt, den Revisionsreklamen der Antragsteller nicht Folge zu geben.

Die Revisionsreklame der Antragsteller sind aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig; sie sind aber nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Die Revisionsreklame der Antragsgegner sind unzulässig.

Zu den Revisionsreklamen der Antragsteller:

Nach den Materialien zum Sportstättenschutzgesetz, BGBI 1990/456 (RV 1331 BlgNR 17. GP, 8) enthält der Entwurf eines Sportstättenschutzgesetzes in Abweichung zum früheren Spielplatzschutzgesetz und zum Mietrechtsgesetz keine Normen über eine zulässige Höhe des Mietzinses. Wegen der im § 2 Abs 2 Z 1 vorgesehenen Kündigungsmöglichkeit erschien es dem Gesetzgeber aber sinnvoll, vor Durchführung eines Kündigungsverfahrens ein Feststellungsverfahren über die Angemessenheit des Mietzinses vorzusehen. In diesem über Antrag des Vermieters oder des Mieters durchzuführenden Außerstreitverfahren werde der den Kriterien des § 2 Abs 2 Z 1 entsprechend angemessene Mietzins festgestellt. Nach Rechtskraft dieses Sachbeschlusses, dem kein vertragsändernder Charakter zukomme, sei der Mieter gehalten, der Zahlung des gerichtlich festgestellten Zinses zuzustimmen. Zur Wahrung der Interessen des Vermieters habe die Zahlung des angemessenen Mietzinses ab dem der Antragstellung gemäß § 3 folgenden Monatsersten zu erfolgen. Nur in diesem Falle bestehe kein Kündigungsgrund nach § 2 Abs 2 Z 1. In den Materialien zu § 3 (RV aaO, 9) heißt es, dass für das Feststellungsverfahren nach § 3 die Bezirksgerichte im Verfahren außer Streitsachen zuständig seien und in Anlehnung an § 37 des Mietrechtsgesetzes besondere Verfahrensbestimmungen vorgesehen seien. Nach Grassl-Palten (Das neue Sportstättenschutzgesetz, WoBI 1990, 113 f) wird nach Abschluss des Außerstreitverfahrens der angemessene Mietzins nur in abstracto festgestellt, wirkt also nicht vertragsändernd und berechtigt nach darauffolgender Weigerung des Mieters, den angemessenen Zins zu zahlen, den Vermieter lediglich zur Kündigung (aaO 116). Der Spielplatzmieter wird somit vor die Wahl gestellt, entweder statt des vereinbarten den höheren angemessenen Zins zu zahlen, oder sich der Kündigung auszusetzen. Es handelt sich hier also um die Einführung einer "Änderungskündigung", eines Instituts also, das im Bereich des Mietrechtsgesetzes grundsätzlich abgelehnt wird. Diese Konstruktion verschafft dem Vermieter ein "Trostpflaster" als Ausgleich für die ihm auferlegten Kündigungsbeschränkungen. Zutreffend verweist die Autorin darauf (aaO 119), dass nur eine isolierte Betrachtung des Wortlautes des § 3 Abs 1 SportstättenschutzG den Eindruck vermittelt, es handle sich um eine Bestimmung über eine Mietzinsobergrenze, wie sie etwa im MRG (§§ 16, 26), aber auch (in etwas anderer Form) im früheren Spielplatzschutzgesetz 1920 zu finden sei: Dafür spreche nicht nur der Blick auf diese dem Regelungszweck nach grundsätzlich verwandten Vorschriften, sondern auch der Umstand, dass beiden Vertragsparteien das Recht auf Antragstellung eingeräumt werde. Der Gedanke einer "Waffengleichheit" beider Parteien - der Vermieter solle die Möglichkeit zur Anhebung des vereinbarten auf den angemessenen Mietzins haben, der Mieter die Möglichkeit zur Herabsetzung - lasse dieses Verständnis des § 3 ebenfalls plausibel wirken. Vor allem aber suggeriere die Verwendung des Begriffs "Festsetzung" im § 3 Abs 1, die im Gegensatz zur bloßen "Feststellung" im § 2 Abs 2 des VereinssportstättenschutzG einen Eingriff in den bestehenden Vertrag zu bedeuten scheine, die Vorstellung, man hätte es mit einer Bestimmung über eine Mietzinsobergrenze zu tun. Das Fehlen weiterer Vorschriften, etwa einer § 41

MRG entsprechenden Unterbrechungsbestimmung oder Regeln über die Wirkungen einer Herabsetzung des Zinses, errege jedoch den Verdacht, es könne nicht so sein. Dieser Verdacht bestätige sich schließlich durch den Blick in die Materialien (zitiert werden die schon oben erwähnten Stellen aus der Regierungsvorlage): § 3 sei ganz auf den Kündigungstatbestand des § 2 Abs 2 Z 1 zugeschnitten und nur gleichsam als Ergänzung dieses Tatbestands anzusehen. Die Verwendung des Begriffs "Festsetzung" im § 3 Abs 1 beruhe offensichtlich auf einem irreführenden Versehen, es sollte lediglich dem Vermieter "mit Unteerstützung des Außerstreichgerichts" die Tür zur Änderungskündigung geöffnet werden, ein Eingriff in den bestehenden Vertrag sei keineswegs gemeint gewesen. Die dem Mieter im § 3 Abs 1 eingeräumte Berechtigung zur Antragstellung diene daher lediglich dem Zweck, dem durch Forderungen des Vermieters auf einen höheren, angeblich angemessenen Mietzins verunsicherten Mieter aufgrund eigener Initiative Klarheit zu verschaffen. Nach den Materialien zum Sportstättenschutzgesetz, BGBl 1990/456 (RV 1331 BlgNR 17. GP, 8) enthält der Entwurf eines Sportstättenschutzgesetzes in Abweichung zum früheren Spielplatzschutzgesetz und zum Mietrechtsgesetz keine Normen über eine zulässige Höhe des Mietzinses. Wegen der im Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer eins, vorgesehenen Kündigungsmöglichkeit erschien es dem Gesetzgeber aber sinnvoll, vor Durchführung eines Kündigungsverfahrens ein Feststellungsverfahren über die Angemessenheit des Mietzinses vorzusehen. In diesem über Antrag des Vermieters oder des Mieters durchzuführenden Außerstreichverfahren werde der den Kriterien des Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer eins, entsprechend angemessene Mietzins festgestellt. Nach Rechtskraft dieses Sachbeschlusses, dem kein vertragsändernder Charakter zukomme, sei der Mieter gehalten, der Zahlung des gerichtlich festgestellten Zinses zuzustimmen. Zur Wahrung der Interessen des Vermieters habe die Zahlung des angemessenen Mietzinses ab dem der Antragstellung gemäß Paragraph 3, folgenden Monatsersten zu erfolgen. Nur in diesem Falle bestehe kein Kündigungsgrund nach Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer eins, In den Materialien zu Paragraph 3, (RV aaO, 9) heißt es, dass für das Feststellungsverfahren nach Paragraph 3, die Bezirksgerichte im Verfahren außer Streitsachen zuständig seien und in Anlehnung an Paragraph 37, des Mietrechtsgesetzes besondere Verfahrensbestimmungen vorgesehen seien. Nach Grassl-Palten (Das neue Sportstättenschutzgesetz, WoBl 1990, 113 f) wird nach Abschluss des Außerstreichverfahrens der angemessene Mietzins nur in abstracto festgestellt, wirkt also nicht vertragsändernd und berechtigt nach darauffolgender Weigerung des Mieters, den angemessenen Zins zu zahlen, den Vermieter lediglich zur Kündigung (aaO 116). Der Sportplatzmieter wird somit vor die Wahl gestellt, entweder statt des vereinbarten den höheren angemessenen Zins zu zahlen, oder sich der Kündigung auszusetzen. Es handelt sich hier also um die Einführung einer "Änderungskündigung", eines Instituts also, das im Bereich des Mietrechtsgesetzes grundsätzlich abgelehnt wird. Diese Konstruktion verschafft dem Vermieter ein "Trostpflaster" als Ausgleich für die ihm auferlegten Kündigungsbschränkungen. Zutreffend verweist die Autorin darauf (aaO 119), dass nur eine isolierte Betrachtung des Wortlautes des Paragraph 3, Absatz eins, SportstättenschutzG den Eindruck vermittelt, es handle sich um eine Bestimmung über eine Mietzinsobergrenze, wie sie etwa im MRG (Paragraphen 16, 26), aber auch (in etwas anderer Form) im frühen Spielplatzschutzgesetz 1920 zu finden sei: Dafür spreche nicht nur der Blick auf diese dem Regelungszweck nach grundsätzlich verwandten Vorschriften, sondern auch der Umstand, dass beiden Vertragsparteien das Recht auf Antragstellung eingeräumt werde. Der Gedanke einer "Waffengleichheit" beider Parteien - der Vermieter solle die Möglichkeit zur Anhebung des vereinbarten auf den angemessenen Mietzins haben, der Mieter die Möglichkeit zur Herabsetzung - lasse dieses Verständnis des Paragraph 3, ebenfalls plausibel wirken. Vor allem aber suggeriere die Verwendung des Begriffs "Festsetzung" im Paragraph 3, Absatz eins, die im Gegensatz zur bloßen "Feststellung" im Paragraph 2, Absatz 2, des VereinssportstättenschutzG einen Eingriff in den bestehenden Vertrag zu bedeuten scheine, die Vorstellung, man hätte es mit einer Bestimmung über eine Mietzinsobergrenze zu tun. Das Fehlen weiterer Vorschriften, etwa einer Paragraph 41, MRG entsprechenden Unterbrechungsbestimmung oder Regeln über die Wirkungen einer Herabsetzung des Zinses, errege jedoch den Verdacht, es könne nicht so sein. Dieser Verdacht bestätige sich schließlich durch den Blick in die Materialien (zitiert werden die schon oben erwähnten Stellen aus der Regierungsvorlage): Paragraph 3, sei ganz auf den Kündigungstatbestand des Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer eins, zugeschnitten und nur gleichsam als Ergänzung dieses Tatbestands anzusehen. Die Verwendung des Begriffs "Festsetzung" im Paragraph 3, Absatz eins, beruhe offensichtlich auf einem irreführenden Versehen, es sollte lediglich dem Vermieter "mit Unteerstützung des Außerstreichgerichts" die Tür zur Änderungskündigung geöffnet werden, ein Eingriff in den bestehenden Vertrag sei keineswegs gemeint gewesen. Die dem Mieter im Paragraph 3, Absatz eins, eingeräumte Berechtigung zur Antragstellung diene daher lediglich dem Zweck, dem durch Forderungen des Vermieters auf einen höheren, angeblich angemessenen Mietzins verunsicherten Mieter aufgrund eigener Initiative Klarheit zu verschaffen.

Dieser Ansicht ist beizupflichten. Wollte man der gegenteiligen, von der Erstantragstellerin vertretenen Ansicht folgen, hieße dies, dass der Mieter aufgrund einer gerichtlichen, vertragsändernden Mietzinsfestsetzung wohl verpflichtet sei, den erhöhten Betrag zu bezahlen, andererseits aber, wenn er nicht auch "zustimme" (§ 2 Abs 2 Z 1 SportstättenschutzG) dennoch einer Kündigung den Vermieter ausgesetzt sei. Eine solche Wertung kann jedoch dem Gesetzgeber nicht unterstellt werden, zumal der Ausschussbericht (1446 BlgNR 17. GP) in diesem Punkt von den Erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage nicht abweicht. Daraus folgt aber, dass ein von einem nur dem gegenwärtigen Vermieter zukommenden Kündigungsinteresse losgelöstes Feststellungsinteresse keinen Bestand hat. Unstrittig ist, dass der Zweitantragstellerin von der Erstantragstellerin hinsichtlich der gesamten verfahrensgegenständlichen Liegenschaft ein Baurecht eingeräumt wurde. Gemäß § 6 Abs 2 Baurechtsgesetz stehen dem Bauberechtigten am Bauwerk die Rechte eines Eigentümers und an dem Grundstück, soweit im Baurechtsvertrag nichts anderes bestimmt ist, die Rechte des Nutznießers zu. Gemäß § 1120 ABGB tritt bei verbücherten Liegenschaften der "Erwerber" der Bestandsache mit deren "Übergabe" in das hier bestehende, durch Rechtsbesitz geschützte Bestandverhältnis ex lege ein (Würth in Rummel ABGB I2 Rz 5 zu § 1120). Dem Eigentumsübergang gleichgestellt ist der Übergang der Nutzung vom Eigentümer auf den Fruchtnießer (Würth aaO Rz 3 mwN). Es kann somit kein Zweifel daran bestehen, dass die Zweitantragstellerin in die Rechtsstellung der Erstantragstellerin als Bestandgeber eingetreten ist. Daraus folgt aber, wie das Rekursgericht zutreffend erkannt hat, dass die Erstantragstellerin keinen von der Kündigungsmöglichkeit losgelösten Feststellungsanspruch für sich reklamieren kann. Schon aus diesem Grunde erweist sich die Abweisung ihres Antrages als berechtigt. Dieser Ansicht ist beizupflichten. Wollte man der gegenteiligen, von der Erstantragstellerin vertretenen Ansicht folgen, hieße dies, dass der Mieter aufgrund einer gerichtlichen, vertragsändernden Mietzinsfestsetzung wohl verpflichtet sei, den erhöhten Betrag zu bezahlen, andererseits aber, wenn er nicht auch "zustimme" (Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer eins, SportstättenschutzG) dennoch einer Kündigung den Vermieter ausgesetzt sei. Eine solche Wertung kann jedoch dem Gesetzgeber nicht unterstellt werden, zumal der Ausschussbericht (1446 BlgNR 17. GP) in diesem Punkt von den Erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage nicht abweicht. Daraus folgt aber, dass ein von einem nur dem gegenwärtigen Vermieter zukommenden Kündigungsinteresse losgelöstes Feststellungsinteresse keinen Bestand hat. Unstrittig ist, dass der Zweitantragstellerin von der Erstantragstellerin hinsichtlich der gesamten verfahrensgegenständlichen Liegenschaft ein Baurecht eingeräumt wurde. Gemäß Paragraph 6, Absatz 2, Baurechtsgesetz stehen dem Bauberechtigten am Bauwerk die Rechte eines Eigentümers und an dem Grundstück, soweit im Baurechtsvertrag nichts anderes bestimmt ist, die Rechte des Nutznießers zu. Gemäß Paragraph 1120, ABGB tritt bei verbücherten Liegenschaften der "Erwerber" der Bestandsache mit deren "Übergabe" in das hier bestehende, durch Rechtsbesitz geschützte Bestandverhältnis ex lege ein (Würth in Rummel ABGB I2 Rz 5 zu Paragraph 1120.). Dem Eigentumsübergang gleichgestellt ist der Übergang der Nutzung vom Eigentümer auf den Fruchtnießer (Würth aaO Rz 3 mwN). Es kann somit kein Zweifel daran bestehen, dass die Zweitantragstellerin in die Rechtsstellung der Erstantragstellerin als Bestandgeber eingetreten ist. Daraus folgt aber, wie das Rekursgericht zutreffend erkannt hat, dass die Erstantragstellerin keinen von der Kündigungsmöglichkeit losgelösten Feststellungsanspruch für sich reklamieren kann. Schon aus diesem Grunde erweist sich die Abweisung ihres Antrages als berechtigt.

In Bezug auf den mit dem Zweitantragsgegner W***** G*****verein abgeschlossenen Bestandvertrag ist auch die Sachlegitimation des Zweitantragstellers zu verneinen, weil ein bereits aufgelöstes Bestandverhältnis nicht mehr gekündigt werden kann, aus den vorerwähnten Gründen daher auch ein für den Feststellungsanspruch notwendiges rechtliches Interesse nicht mehr aufrecht ist.

Gemäß § 1 Abs 1 SportstättenschutzG ist dieses Bundesgesetz auf Grundflächen, die von Gebietskörperschaften zum Zwecke einem 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 MRG in der jeweils geltenden Fassung unterliegen. Gemäß Abs 2 leg cit gelten diesem Bundesgesetz unterliegende Mietverträge auf bestimmte Zeit als auf unbestimmte Zeit verlängert. Der Oberste Gerichtshof hat unter Hinweis auf die Erwägungen der schon zitierten Regierungsvorlage zum Sportstättenschutzgesetz bereits ausgesprochen (7 Ob 536, 537/92 = SZ 65/72 = WoBl 1992/120 [Würth]), dass nach Art 1 des ersten Zusatzprotokolls zur MRK jede natürliche oder juristische Person ein Recht auf Achtung ihres Eigentums hat. Bei Eigentumsbeschränkungen ist auf ein ausgewogenes Gleichgewicht zwischen dem Schutz des Allgemeininteresses unter Achtung der Grundrechte der Menschen zu achten.

Der Gesetzgeber hat dabei zwar einen weiten Ermessensspielraum, doch ist dem Verhältnismäßigkeitsprinzip insofern besonderes Augenmerk zuzuwenden, als Eigentumsbeschränkungen so gering wie möglich zu halten sind und diese Beschränkungen im Interesse der Allgemeinheit zu liegen haben. Hierbei ist eine Gesamtabwägung zwischen der Schwere des Eingriffs und der ihn rechtfertigenden Gründe, somit eine Bedachtnahme auf eine Balance der Interessen zu nehmen. Nach der Auffassung des Straßburger Organe entsprechen die im Wege des Mietrechtes vorgenommenen Eigentumsbeschränkungen zur Gewährleistung der Versorgung der österreichischen Bevölkerung mit Wohnraum aufgrund der dahinterstehenden sozialpolitischen Überlegungen - "gerade noch" den Maßstäben des erwähnten Artikels der EMRK. Um eine Grundrechtskonformität zu erreichen, ist es daher erforderlich, bei der Normierung von Kündigungsbeschränkungen Abweichungen von den Regelungen des MRG vorzusehen, und zwar schon deshalb, weil das Allgemeininteresse an der Schaffung von Wohnraum zweifellos ein stärkeres ist als das allgemeine Interesse an der Erhaltung einer ausreichenden Infrastruktur an sportlichen Einrichtungen. Legt man hier die aufgezeigten Erwägungen zugrunde, so erweist sich, dass ein Kündigungsschutz für Sportplätze grundsätzlich mit dem Kündigungsschutz zugunsten von Wohn- und Geschäftsräum nicht verglichen werden kann. Andere Interessen der Allgemeinheit mögen für einen Kündigungsschutz bestimmter Sportplätze sprechen. Die Allgemeinheit hat zweifelsohne ein Interesse an der gesundheitlichen und körperlichen Entwicklung der Bevölkerung. Demnach wird es vertretbar erscheinen, Sporteinrichtungen zu schaffen und zu schützen, die dem Breitensport dienen. Keinesfalls kann dies aber für Sportarten gelten, die nur exklusiv vor einer verschwindenden Minderheit ausgeübt werden (SZ 65/72 zu einem Sportflugplatz). Diese Erwägungen sind auch im Falle einer Golfsport- oder Galopprennanlage aufrecht zu erhalten. Dagegen sprechen auch nicht die schon zitierten Materialien. Die schon erwähnte Regierungsvorlage sah in § 1 Abs 1 zweiter Satz vor, dass Mietgegenstände nicht in den Anwendungsbereich dieses Bundesgesetzes fallen sollen, die dem Flugsport, dem Golfsport, dem Motorsport, dem alpinen Schisport und dem Schilanglauf dienen, sowie Trabrennplätze. Dies wurde damit begründet (RV 1331 BlgNR 17. GP, 6), dass solche Sportflächen aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs eine für die Landwirtschaft und andere Grundeigentümer nicht vertretbare Bindung von Grund und Boden bewirken würden. Im Bericht des Justizausschusses (1446 BlgNR 17. GP, 2) heißt es, dass die Einschränkung des Anwendungsbereiches auf ausschließlich von Gebietskörperschaften vermietete Mietgegenstände weitere Ausnahmen grundsätzlich erübrige, zumal eine Unterscheidung der Ausnahmen nach einzelnen Sportarten Bedenken im Hinblick auf den verfassungsrechtlichen Gleichheitsgrundsatz auslösen könnte. Ausdrücklich heißt es aber, dass es bei dem Erfordernis bleibe, dass die Sportausübung durch den Mieter im Rahmen einer gemeinnützigen Tätigkeit (§§ 35 und 36 BAO) zu erfolgen habe. Damit wurde aber noch nicht eindeutig zum Ausdruck gebracht, dass Golfsport- oder Galopprennsportanlagen jedenfalls dem Anwendungsbereich des Sportstättenschutzgesetzes unterliegen. Schon nach dem klaren Gesetzeswortlaut ist Voraussetzung für die Anwendung des Sportstättenschutzgesetzes, dass die Grundfläche zum Zwecke einer im Interesse der Allgemeinheit liegenden Sportausübung an Personen im Rahmen ihrer gemeinnützigen Tätigkeit...vermietet waren. Durch diese Formulierung gibt der Gesetzgeber deutlich zu erkennen, dass nicht jede auf Grundflächen ausgeübte Sportart - ohnehin ausgenommen der alpine Schisport und Schilanglauf - die Anwendung des Sportstättenschutzgesetzes bedingt. Die schon erwähnte notwendige verfassungskonforme einschränkende Auslegung ist daher möglich, ohne dass es einer Befassung des Verfassungsgerichtshofes bedürfte. Der erkennende Senat hält an der in SZ 65/72 ausgesprochenen Auffassung fest, dass nur solche Sportarten schutzwürdig sind, welche einer breiten Bevölkerungsschicht zugänglich sind, weil erst dann der das Eigentum des Vermieters beschränkende Kündigungsschutz des Bestandnehmers gerechtfertigt ist. Es kann als allgemein bekannt vorausgesetzt werden, dass weder der Golfsport noch der Galopperrennsport - nicht zuletzt im Hinblick auf die für einen Durchschnittsverdiener nicht erschwinglichen Kosten - Sportarten darstellen, welche von einer breiteren Bevölkerungsschicht ausgeübt würden. Auch im außerstreitigen Mietrechtsverfahren (welches hier gemäß § 3 Abs 2 SportstättenschutzG im Wesentlichen Anwendung zu finden hat), trifft die Parteien zwar keine förmliche Beweislast, aber doch

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at