

# RECHTSGUTACHTEN

zur Frage der Auflassung der Sportstätte „Unionssportzentrum  
Schönbrunn“ im Zusammenhang mit dem Wiener  
Sportstättenschutzgesetz und dem (Bundes-)Sportstättenschutzgesetz  
(bzw dem Mietrechtsgesetz)

erstattet von

Univ.-Doz. Dr. Mag. Martin Kind

## 1. Sachverhalt:

1.1 Das Unionssportzentrum Schönbrunn (im Folgenden: „**USZ**“) in 1130 Wien, Schönbrunner Schloßstraße 52 soll im Jahr 2012 aufgelassen werden. Grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft (GB 01212 Schönbrunn EZ 1 BG Hietzing), auf der sich das USZ – eine Sportstätte – befindet, ist die Republik Österreich (im Folgenden: „**Bund**“).<sup>1</sup> Die Sportunion Wien als Dachverband von rund 200 Wiener Unionsvereine ist Bestandnehmer dieser Liegenschaft; das hierauf errichtete Gebäude (im Folgenden: „**Leistungsturnhalle**“) der Sportunion Wien ist ein Superädifikat (das heißt: ein Bauwerk auf fremdem Grund). Das USZ liegt aufgrund des U-Bahnanschlusses (U4 – Station Schönbrunn) sehr verkehrsgünstig; das USZ ist auch mit Bus (10A) und Straßenbahn (10 und 58) erreichbar.

1.2 Das USZ umfasst eine Gesamtfläche von rund 21.566 m<sup>2</sup>; die darauf errichtete Leistungsturnhalle hat eine Fläche von rund 970 m<sup>2</sup>. Das heißt, dass die Gebäudefläche weniger als 1/20 der Gesamtfläche ausmacht. Das USZ verfügt insbesondere über folgende Sporteinrichtungen (das heißt: sportliche Infrastruktur): Leistungsturnhalle mit

---

<sup>1</sup> Nach dem Grundbuch ist das Eigentumsrecht zu 1/1 Anteil für die Republik Österreich (Bundesgebäudeverwaltung) mit der Adresse: „*Schloß Schönbrunn Kultur- und Betriebsgesellschaft mbH, Schloß Schönbrunn*“ verbüchert.

Schnitzelgrube, Fitcenter, Sauna, Gymnastiksaal, Basketball-Platz, 2 Beachvolleyball-Plätze, 10 Trampoline, Asphaltstockbahn, Laufbahn, Rasensportplätze, Restaurant, Kinderspielplatz.<sup>2</sup> Aufgrund der Widmung,<sup>3</sup> des 99-jährigen Baurechts und der bisherigen Entwicklung des USZ ist von einer – aus In- und Outdoor zusammengesetzten – Anlage zur Sportausübung auszugehen. Das USZ wird von zahlreichen Sportvereinen mit einer Wochenfrequenz von mindestens 400 Sportlern genutzt; insbesondere die Sportarten im Bereich des „Turnens“ sind auf die besondere Ausstattung einer solchen Halle angewiesen. Das betrifft die gesamte Palette des (Leistungs-)Turnsports über die modernen Trendsportarten „Streetworking/Parkour“, Sportakrobatik, und Turn 10 bis hin zur olympischen Sportart Kunstturnen. Derzeit wird die Leistungsturnhalle mit Schnitzelgrube unter anderem von rund 75 jungen ambitionierten Kunstturner(innen) wöchentlich zum Training genutzt.<sup>4</sup>

1.3 Der Bestandgeber der Liegenschaft ist der Bund (Schloss Schönbrunn Kultur- und Betriebsgesellschaft mbH – im Folgenden: „**SKB**“). Die Sportunion Wien als Bestandnehmer der Liegenschaft hat das USZ seit ein paar Jahren an den „*Verein WRC Schönbrunn*“<sup>5</sup> (unter)vermietet (bzw unterverpachtet), der selbst Mitglied im (Dach-)Verband der Sportunion Wien ist. Der Verein WRC Schönbrunn ist daher derzeit (statt wie vormals: die Sportunion Wien) der Betreiber des USZ; das heißt die entgeltliche Nutzung des USZ durch die zahlreichen Sportvereine als Unterbestandnehmer erfolgt durch Vertragsabschluss mit diesem.<sup>6</sup> Warum die Sportunion Wien durch Untervermietung den Betrieb des USZ an den Verein WRC Schönbrunn „delegiert“ hat, ob diese Untervermietung insbesondere (auch) aus Gründen eines sonstigen Kündigungsschutzes – also als Umgehung – erfolgte, ist unklar.<sup>7</sup> Ebenso unklar ist, warum das USZ – trotz guter Erreichbarkeit und aus Kapazitätsgründen nicht mehr bedienbarer Nachfrage sowie Potential zur Ertragssteigerung – ein „betriebswirtschaftliches Sorgenkind“ der Sportunion Wien geworden ist und daher auch die Sportunion Wien wegen kolportierten EUR 1,8 Mill an erforderlichen Instandhaltungskosten ein Interesse an der Auflassung des USZ hat.<sup>8</sup>

---

<sup>2</sup> Vgl [http://www.sportunion-wien.at/de/menu\\_2/sportstaetten2/usz-schoenbrunn](http://www.sportunion-wien.at/de/menu_2/sportstaetten2/usz-schoenbrunn).

<sup>3</sup> Vgl <http://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>.

<sup>4</sup> Vgl Schreiben der Initiative „*Rettet die Kunstturnhalle Schönbrunn*“ an die Sportunion Wien und die Union Wien West vom 13.3.2012.

<sup>5</sup> Vgl <http://www.wrc-schoenbrunn.at/>.

<sup>6</sup> Vgl [http://www.sportunion-wien.at/de/menu\\_2/sportstaetten2/usz-schoenbrunn](http://www.sportunion-wien.at/de/menu_2/sportstaetten2/usz-schoenbrunn): „*Anfragen bezüglich freier Zeiten: USZ Schönbrunn Tel: 01 813 5301 office@wrc-schoenbrunn.at*“.

<sup>7</sup> Vgl § 2 Abs 3 MRG: Die von § 2 Abs 3 MRG erfasste Umgehungsabsicht könnte zB darauf gerichtet sein, den Kündigungsschutz dadurch auszuschalten, dass das Untermietverhältnis faktisch mit dem Hauptmietverhältnis endet oder aber weitergehende Befristungsmöglichkeiten als bei einem Hauptmietvertrag zulässig sind (vgl RS0113178 und RS0109561). Vor diesem Hintergrund und auch unbeschadet einer Umgehungsabsicht wird anhand der Verträge im Einzelnen auch zu prüfen sein, ob das zwischen der Sportunion Wien und dem Verein WRC Schönbrunn bestehende Vertragsverhältnis bzw das zwischen dem Verein WRC Schönbrunn und den zahlreichen Sportvereinen, die das USZ nutzen, bestehende Vertragsverhältnis (i) weiterhin besteht bzw (ii) wirksam gekündigt wurde (bzw aufgrund eines Kündigungsschutzes von einem redlichen Vertragspartner überhaupt nicht gekündigt werden kann).

<sup>8</sup> Vgl auch unten Punkte 3.10 f.

1.4 Die Leistungsturnhalle – gemeint insbesondere die Leistungsturnhalle mit Schnitzelgrube – im USZ deckt den Bedarf für ein – der olympischen Disziplin „Kunstturnen“ entsprechendes – Training ab.<sup>9</sup> Diese Turnhalle wird darüber hinaus für den Breiten- und Freizeitsport genutzt (zB Sportakrobatik) und dient – insbesondere abhängig von der Witterung – auch modernen Trendsportarten wie Freerunning und Parkours. Im Hinblick auf die Rechtslage (vgl unten Punkt 2.) ist hierbei hervorzuheben, dass eine Leistungsturnhalle wie die im USZ bestimmten Anforderungen (was die Ausstattung betrifft) zu entsprechen hat, ansonsten sie de facto nicht als (Kunst)leistungsturnhalle geeignet ist und de jure nicht den rechtlichen Voraussetzungen – insbesondere der „*Gleichwertigkeit*“ – entspricht. Übertragen auf den vorliegenden Sachverhalt heißt das, dass die einen integralen Bestandteil des (insgesamt als Sportstätte gewidmeten) USZ bildende Halle 6,2 Meter an Höhe misst, einen Aufwärm- und Übungsbereich, einen Kraft- und Ballettbereich (samt Spiegelwand) und einen Trainingsbereich hat.

1.5 Der Ist-Bestand an Turngeräten samt Zusatzgeräten<sup>10</sup> in der Leistungsturnhalle des USZ setzt sich im Wesentlichen wie folgt zusammen: (i) Sprung (Tisch mit Grube, Tisch mit fester Landung/Erhöhung, Kasten als Standerhöhung, Sprungbretter auch für andere Geräte, Minitramp); (ii) Boden (Reuterboden, Tumblingbahn, Airtreck, Trampolin, Grubenanschluss); (iii) Balken (hoher und niedrige Balken, normale Matten für das Erlernen von Elementen, Balkenverbreiterung, Grubenanschluss); (iv) Stufenbarren [fix montierter Stufenbarren heraußen, Stufenbarren über Grube, Holmreck (Stange), Steckreck für Schlaufen, Rebounder]; (v) Reck (Spannreck über Grube, Spannreck heraußen, Steckreck heraußen für Schlaufen, Steckreck über Grube); (vi) Seitpferd (Seitpferd groß, Pilze, Seitpferd klein); (vii) Barren (Wk-Barren heraußen, Wk-Barren bei Grube, Handstandbarren); (viii) Ringe (Ringe über Grube, Ringe heraußen, Übungsringe, Hilfsgeräte für Ringe/Schrägbank, 50 % - Übungsringe mit Longe).

## 2. Rechtslage:

2.1 Die Rechtsgrundlage im Zusammenhang mit der Frage der Auflassung des USZ ist zum einen (das heißt: öffentlich-rechtlich) das Landesgesetz zum Schutz der Sportstätten (im Folgenden: „**Wiener Sportstättenschutzgesetz**“)<sup>11</sup> und zum anderen (das heißt: privatrechtlich) das Bundesgesetz über den Schutz von Sportstätten (im Folgenden: „**(Bundes)Sportstättenschutzgesetz**“)<sup>12</sup> bzw das Mietrechtsgesetz (im Folgenden: „**MRG**“).

---

<sup>9</sup> Das Bundesland Vorarlberg mit rund 370.000 Einwohner hat im Vergleich zum Bundesland Wien mit über 1,7 Millionen Einwohnern unbestätigten Berichten zu Folge drei olympiataugliche Leistungsturnhallen; Wien hat eine (USZ) bzw seit dem Jahr 2010 eine adaptierte zweite (allerdings nicht für Turnzwecke ausschließlich verwendete) Turnhalle (mit Schnitzelgrube).

<sup>10</sup> Zusatzgeräte: Seile und Sprossenwände; Matten: Happy Landing, Würfel, Standwürfel, Weichböden, Niedersprungmatten, Sprung-/Landewürfel. Die Leistungsturnhalle umfasst weiter Nebenräume wie Ballettraum, Multifunktionsraum, Studier- und Ruheraum, Lagerraum und Duschen samt Garderoben.

<sup>11</sup> LGBl 1978/29 idF LGBl 2010/56.

<sup>12</sup> BGBl 1990/456 idF BGBl I 2003/113.

Auf eine Wiedergabe der Gesetze kann – unter Verweis auf das Internet<sup>13</sup> – im Rahmen dieses Gutachtens verzichtet werden. Nicht verzichtet werden kann allerdings an dieser Stelle, darauf zu verweisen, dass die Rechtswirkung und die Rechtsfolgen dieser Gesetze unterschiedlich sind.<sup>14</sup>

2.2 Im Wesentlichen regelt das Wiener Sportstättenschutzgesetz – vor dem Hintergrund des Erhalts einer Sportstätte (als Zweck des Gesetzes) – die Voraussetzungen im Zusammenhang mit der Auflassung derselben. Eine vollständige oder teilweise Auflassung einer Sportstätte bedarf einer Bewilligung des Magistrates (Bescheid).<sup>15</sup> In der Regel setzt die Auflassung den Nachweis der Schaffung einer „*gleichwertigen Sportstätte*“ voraus. Die Gleichwertigkeit ist gegeben, „*wenn diese unter Beachtung der in der aufzulassenden Sportstätte gebotenen Möglichkeiten in deren räumlichem Einzugsbereich liegt und so rechtzeitig fertiggestellt wird, dass der Sportbetrieb ohne wesentliche Unterbrechung durchgeführt werden kann*“ (§ 4 Abs 2 leg cit).

2.3 Ist die Schaffung einer gleichwertigen Sportstätte nicht möglich, kommt also die „Regel“ nicht in Frage, so regelt – unter erschwerten Voraussetzungen – das Wiener Sportstättenschutzgesetz als Ausnahme: Die Bewilligung ist dann nur zu erteilen, „*wenn die in Aussicht genommene Verwendung der Liegenschaft in wesentlich höherem öffentlichen Interesse gelegen ist als der weitere Bestand der Sportstätte und der Bewilligungswerber eine Sportstätte errichtet, durch die ein Bedarf an einer gleichwertigen oder ähnlichen Sportstätte in einem außerhalb des räumlichen Einzugsbereiches der aufzulassenden Sportstätte gelegenen Gebiet von Wien befriedigt werden kann*“ (§ 4 Abs 3 leg cit).

2.4 Das (Bundes)Sportstättenschutzgesetz gilt nicht für zukünftig abzuschließende, sondern nur für gewisse bestehende Verträge; das Ziel der Regelung liegt – durch Schaffung eines Kündigungsschutzes – in der Erhaltung der vorhandenen zu Sportzwecken genutzten Plätze. Die Einschränkung der Anwendung (sprich: des zeitlichen Geltungsbereichs) dieses Gesetzes auf Grundflächen, die von Gebietskörperschaften zum Zweck einer im Interesse der Allgemeinheit liegenden Sportausübung an Personen im Rahmen ihrer gemeinnützigen Tätigkeit am 31.12.1988 drei Jahre oder länger vermietet waren, ist historisch bzw rechtspolitisch nicht nachvollziehbar<sup>16</sup> und verfassungsrechtlich nicht haltbar. Mit anderen Worten verstößt das (Bundes)Sportstättenschutzgesetz gegen den Gleichheitsgrundsatz,

---

<sup>13</sup> Vgl <http://www.ris.bka.gv.at>.

<sup>14</sup> Das Wiener Sportstättenschutzgesetz sanktioniert – neben einer Geldstrafe als Verwaltungsübertretung – die Auflassung einer Sportstätte ohne Bewilligung mit der „*Wiederherstellung des früheren Zustandes*“ (hier: durch die SKB bzw Bund oder die Sportunion als „*Bestandnehmer*“ im Sinn des § 6 Abs 2 leg cit). Demgegenüber schränkt das (Bundes-)Sportstättenschutzgesetz durch – im Vergleich zum MRG strengere – Kündigungsregelung für Sportplätze die Möglichkeit des Bestandgebers ein, eine Sportstätte aufzulassen. Darüber hinaus sind verwaltungs-, zivil- und strafrechtliche Sanktionen im Zusammenhang mit einer Bewilligung nach dem Wiener Sportstättenschutzgesetz denkbar, wenn rechtswidrig – also entgegen den Vorgaben des Gesetzes – eine Bewilligung erteilt wird.

<sup>15</sup> Die MA 51 (Sportamt) hat vor Erlassung des Bescheides ein Gutachten des Wiener Landessportrates einzuholen (§ 5 Wiener Sportstättenschutzgesetz).

<sup>16</sup> Vgl Grassl-Palten, Das neue Sportstättenschutzgesetz, WoBl 1990, 113.

wenn es bestimmte Sportstätten – nämlich die zum Stichtag am 31.12.1988 vermieteten Stätten – im Vergleich zu anderen – nämlich die erst später vermieteten Stätten – ohne sachliche Rechtfertigung privilegiert.

2.5 Das (Bundes)Sportstättenschutzgesetz bindet die Kündigung von Mietverträgen nach dem Vorbild des MRG an das Vorliegen wichtiger Gründe. Entscheidend ist hierbei, dass auf bestimmte Zeit abgeschlossene Mietverträge, die diesem Gesetz unterliegen, als auf unbestimmte Zeit verlängert gelten (§ 1 Abs 2 leg cit). Wie Verträge nach dem MRG (§ 33 Abs 1 MRG) können auch Verträge über dem (Bundes)Sportstättenschutzgesetz unterliegende Grundflächen nur gerichtlich gekündigt werden (§ 4 Abs 1 leg cit). Bei Kündigung eines Mietvertrags über eine dem (Bundes)Sportstättenschutzgesetz unterliegende Fläche steht dem scheidenden Mieter ein Investitionsersatzanspruch zu. Der Ersatzanspruch umfasst aber nur alle Aufwendungen, die über die Vertragsdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind.<sup>17</sup>

### **3. Rechtliche Beurteilung:**

3.1 Die folgende Beurteilung geht insbesondere auf die einzelnen Voraussetzungen des Wiener Sportstättenschutzgesetzes im Zusammenhang mit dem USZ ein und prüft, ob bzw wie im Fall des USZ die Sportstätte aufgelassen werden könnte. Dass ein Bedarf am USZ besteht, ist unstrittig (vgl oben Punkt 1.); infolgedessen setzt die Erteilung einer Auflassungsbewilligung voraus, dass „*der Antragsteller*“ eine „*gleichwertige Sportstätte*“ schafft.<sup>18</sup> Das heißt: Der Antragsteller, der sowohl der Liegenschaftseigentümer (hier: Bund)<sup>19</sup> als auch der Bestandnehmer (hier: Sportunion Wien)<sup>20</sup> sein kann, ist nach dem Wiener Sportstättenschutzgesetz nicht gehindert, eine Sportstätte zur Gänze oder zum Teil aufzulassen. Tut er dies, lässt er also das USZ gänzlich auf, so hat er aber die zwingenden – weil im öffentlichen Interesse (das heißt: Ausübung des Körpersports) gelegenen – Voraussetzungen (quasi als Vorbedingungen) zu erfüllen. Dadurch relativiert sich nicht der auf den Erhalt abzielende Schutz von Sportstätten durch das Gesetz, sondern vielmehr wird dadurch – im Sinn eines Interessenausgleichs – dieser Schutz substituiert.

---

<sup>17</sup> Ein Investitionsanspruch könnte aber auch bejaht werden, wenn zwar die Aufwendungen – aufgrund der Auflassung des USZ – keinesfalls über die vorzeitige Beendigung des Mietvertrags hinaus wirksam und nützlich sind, diese Nichtwirksamkeit und dieser Nichtnutzen aber durch eine rechtswidrige Auflassung verursacht wurde. Diese Rechtswidrigkeit kann sowohl durch einen Verstoß gegen das Wiener Sportstättenschutzgesetz begründet sein, als auch im Verhalten der SKB. Das heißt: Ist zB die SKB dafür (mit-)verantwortlich, dass das USZ in eine wirtschaftliche „Schieflage“ geraten ist, indem die SKB (für den Bund) zB jegliche Adaption des USZ durch Verweigerung der Zustimmung (als Eigentümerversorger) verhinderte und damit quasi das sportliche Infrastrukturangebot im USZ sukzessive „austrocknete“, so könnte – zB über die Rechtsfigur des „*rechtmäßigen Alternativverhaltens*“ – ein Ersatzanspruch bestehen, obwohl die (zu ersetzenden) Aufwendungen für die SKB völlig nutzlos sind.

<sup>18</sup> Vgl § 4 Abs 1 Z 2 Wiener Sportstättenschutzgesetz.

<sup>19</sup> Vgl auch § 6 Abs 1 Wiener Sportstättenschutzgesetz (arg „*Eigentümer*“).

<sup>20</sup> Vgl auch § 6 Abs 2 Wiener Sportstättenschutzgesetz (arg „*Bestandnehmer*“).

3.2 Die Substituierung des dem Wiener Sportstättenschutzgesetz immanenten Substanzschutzes – also die gesetzliche Vorgabe, dass die Auflassung einer Sportstätte kein qualitatives oder quantitatives Minus an für die Sportausübung nutzbare Fläche sein darf – kommt auch im Vorlagebericht des Magistrates der Stadt Wien an den Wiener Landtag über das Wiener Sportstättenschutzgesetz zum Ausdruck: „*Wie die Vergangenheit gezeigt hat, ist der Schutz von Sportfreiflächen vor deren Auflassung im dicht verbauten Gebiet einer Großstadt wie Wien eine dringende Notwendigkeit, ist doch die Beistellung einer Ersatzanlage oder die Schaffung einer neuen Sportanlage nicht nur ein finanzielles Problem, sondern oft in erster Linie eine Frage der Beschaffung geeigneter Flächen. ... Es ist daher dafür zu sorgen, dass die bestehenden Flächen, ähnlich wie die Schätze der Natur (Trinkwasser!) behütet werden, dass mit ihnen hausgehalten wird, dass sie nicht ohne wirklich zwingende Gründe anderen, wenn auch zugegebenermaßen ebenso wichtig erscheinenden Interessen wie zB Straßenbau, Errichtung von Wohnhausanlagen und ähnliches geopfert werden. ... Dennoch ist bis heute keine rechtliche Handhabe gegeben, die einen wirksamen Schutz der Sportstätten vor deren Auflassung gewährleistet und die Errichtung einer Ersatzsportanlage sicherstellt, wenn die Auflassung einer Sportstätte unvermeidbar ist. ... Mit dem vorliegenden Entwurf soll nunmehr ein wirksames Instrumentarium zum Schutz der Sportfreiflächen in Wien geschaffen werden“.<sup>21</sup>*

3.3 Dass das USZ eine Sportstätte im Sinn des Wiener Sportstättenschutzgesetzes ist, ist unstrittig. Dass der Erhalt einer Auflassung vorgeht und dass die Auflassung einer Sportstätte nur in Frage kommt, wenn gleichwertiger Ersatz – primär in der Nähe – geschaffen ist, ist ebenso unstrittig. Treffend führt insofern Stadtrat Schicker in der 3. Sitzung des Wiener Gemeinderats vom 13.12.2005 (Seite 60) aus: „*Es kann aber nicht sein, dass man, wenn dort eine Sportstätte [Anmerkung: gemeint USZ] ist, einfach sagt: Lieber Verein! Da habt ihr ein paar Hundert Euro, verschwindet von dort, dann haben wir den Grund frei! Das Wiener Sportstättengesetz sieht anders aus: Man muss Ersatz für diese Sportstätte schaffen. Ich stehe nicht an, das als Planungsstadtrat auch in der Widmung entsprechend zu dokumentieren. Daran führt kein Weg vorbei, und das wird auch die Schlossgesellschaft Schönbrunn bei allen Erfolgen, die sie bisher hatte, zur Kenntnis nehmen müssen“.<sup>22</sup>*

3.4 Unklar ist, wer im vorliegenden Fall als Antragsteller das USZ als Sportstätte auflassen will. Daran knüpft allerdings nicht nur die formale (verfahrensrechtliche) Frage, wer in dem Bewilligungsverfahren nach dem Wiener Sportstättenschutzgesetz Partei im Sinn des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes (im Folgenden: „**AVG**“) ist,<sup>23</sup> sondern auch die

---

<sup>21</sup> Hervorhebung durch den Verfasser des Gutachtens.

<sup>22</sup> Hervorhebung durch den Verfasser des Gutachtens.

<sup>23</sup> Die verfahrensrechtliche Frage gewinnt an rechtlichem Gewicht, wenn – wie kolportiert wird – der Bescheid über die Auflassungsbewilligung des USZ bereits erlassen worden ist. Sollte das der Fall sein, so ist die Sportunion Wien jedenfalls – aufgrund rechtlicher Interesse als Bestandnehmer – Partei im Sinn des AVG. Es sprechen aber gute – taktische – Gründe dafür, dass ein solcher – vielleicht informell „akkordierter“ – Bescheid bisher nicht erlassen worden ist; insbesondere wäre ansonsten auch die MA 51 „angreifbar“. Sollte hingegen bereits ein Bescheid erlassen und dieser Bescheid zB nur der SKB bisher zugestellt worden sein, so ist dieser Bescheid der Sportunion Wien gegenüber, weil ihr der Bescheid als Partei noch nicht zugestellt wurde, (noch)

materielle (verwaltungsrechtliche) Frage, wann der Antrag zur Auflassung der Sportstätte zu stellen ist. Sowohl der Wortlaut als auch der Telos des Gesetzes lässt keinen Zweifel übrig, dass im Zusammenhang mit dem (verfahrenseinleitenden) Antrag eine gleichwertige Sportstätte bestehen muss. So fordert das Wiener Sportstättenschutzgesetz nicht nur den „Nachweis“ einer solchen Sportstätte vom Antragsteller, sondern spricht ausdrücklich in § 4 Abs 2 leg cit davon, dass die Ersatzsportstätte „so *rechtzeitig fertiggestellt wird, dass der Sportbetrieb ohne wesentliche Unterbrechung durchgeführt werden kann*“.<sup>24</sup>

3.5 Wenn – wie im vorliegenden Fall – nicht nur ein Teil des USZ, sondern das gesamte USZ aufgelassen werden soll, so heißt das, dass auch die gleichwertige (neue)<sup>25</sup> Sportstätte die Gesamtheit der im USZ bestehenden Sporteinrichtungen (sportliche Infrastruktur)<sup>26</sup> zu umfassen hat. In Bezug auf die – einen wenngleich flächenmäßig vernachlässigbaren Teil des USZ bildenden – Turnhalle heißt das insbesondere, dass der oben in Punkt 1.5 festgestellte Ist-Bestand an Turngeräten samt Zusatzgeräten insoweit inhaltliche Voraussetzung für die ersatzweise zu schaffende Sportstätte ist, als nur dadurch der vom Gesetz geforderten „*Gleichwertigkeit*“ entsprochen werden kann. Dass bei Auflassung einer Sportstätte die Ersatzsportstätte die vergleichbare sportliche Infrastruktur zu umfassen hat, wie die aufgelassene Sportstätte, ergibt sich wiederum unzweifelhaft aus dem Gesetz, wenn § 4 Abs 2 Wiener Sportstättenschutzgesetz „*unter Beachtung der in der aufzulassenden Sportstätte gebotenen Möglichkeiten*“ die Schaffung eines Ersatzes fordert.<sup>27</sup>

3.6 Die Frage der „*Gleichwertigkeit*“ der ersatzweise einzurichtenden Sportstätte ist überdies aber nur gegeben, wenn diese im räumlichen Einzugsbereich der aufgelassenen Sportstätte liegt. Der Gesetzgeber bezweckt damit einen „*wirksamen Schutz von Sportstätten vor deren Auflassung*“;<sup>28</sup> denn was hilft es den Sportausübenden, wenn die Ersatzsportstätte derart weit von der bisherigen Sportstätte entfernt ist (sprich: am anderen „Ende von Wien“), sodass dadurch – aufgrund des allein zeitlichen Aufwandes zur Erreichung der Ersatzsportstätte – praktisch die weitere Sportsausübung be- bzw verhindert wird. Daher

---

nicht wirksam. Das heißt, dass (i) die MA 51 den Bescheid der Sportunion Wien zuzustellen hat und (ii) die Sportunion Wien insbesondere aufgrund des Sachverhalts (in Verbindung mit der Rechtslage) und ihrer Statuten gegen diesen Bescheid zu berufen haben wird, will sie sich nicht dem Vorwurf (und der Haftung wegen) statutenwidrigen Verhaltens aussetzen. Das heißt aber auch, dass die MA 51, sollte sie bereits einen Bescheid erlassen haben, nach § 68 Abs 3 (oder 4) AVG den Bescheid „*in Wahrung des öffentlichen Wohls*“ abändern (sprich: aufheben) kann und im Sinn von (Ex-)Stadtrat Schicker (vgl oben Punkt 3.3) abzuändern hat – zumal daraus der SKB kein Recht erwächst, weshalb auch die Aufhebung des Bescheids nach § 68 Abs 2 AVG möglich ist.

<sup>24</sup> Hervorhebung durch den Verfasser des Gutachtens.

<sup>25</sup> Die Ersatzsportstätte (für das aufgelassene USZ) muss eine neue Sportstätte sein. § 4 Abs 2 Wiener Sportstättengesetz stellt auf die Fertigstellung der (neuen) Sportstätte ab. Damit bringt der Gesetzgeber klar und unmissverständlich zum Ausdruck, dass im Fall der Auflassung des USZ nicht eine bereits bestehende (alte) Sportstätte – wie zB die (ausgelastete und in erster Linie dem USI vorbehaltene) Sportstätte des USI in der Sensengasse oder das Dusika-Stadion – als Ersatz geeignet ist, sondern im Sinn eines effektiven Schutzes des Ist-Bestands an Sportstätten in Wien eine neue – eben dem USZ gleichwertige – Sportstätte zu schaffen (das heißt: neu zu errichten) ist, um den Vorgaben des Wiener Sportstättenschutzgesetzes zu genügen.

<sup>26</sup> Vgl oben Punkt 1.2.

<sup>27</sup> Vgl auch VwGH 15.12.2008, 2007/10/0285.

<sup>28</sup> Vgl Erläuternde Bemerkungen zum Wiener Sportstättenschutzgesetz (Blg Nr 11/1978, PrZ 1843).

kommt der räumlichen Nähe der Ersatzsportstätte in Verbindung mit der gegebenen Infrastruktur im Westen von Wien eine – auch praktisch – entscheidende Bedeutung zu.

3.7 Anderenfalls – das heißt: wenn die auf den Einzugsbereich der Sportausübenden abstellende Nähe keine Bedeutung hätte – würde der Zweck des Gesetzes durch das Gesetz konterkariert werden: Denn käme es auf die Nähe nicht an, so könnte die Auflassung des USZ in Verbindung mit der Schaffung einer nicht nahen Ersatzsportstätte zur Folge haben, dass auch bald der „*Bedarf nach dieser Sportstätte nicht mehr gegeben ist*“ (§ 4 Abs 1 Z 1 Wiener Sportstättenschutzgesetz).<sup>29</sup> Überdies spielt kommt es nicht nur auf die räumliche Nähe an, sondern auch – im Zusammenhang mit dem „*Einzugsbereich*“ – auf die Erreichbarkeit. Das heißt, dass die Ersatzsportstätte nicht nur – gemessen in Metern – in der unmittelbaren Umgebung des USZ zu liegen hat, sondern auch dementsprechend verkehrsgünstig zu erreichen sein muss, um als gleichwertig qualifiziert werden zu können.

3.8 Was die Ausnahme betrifft, dass eine Bewilligung erteilt werden kann, „*wenn die in Aussicht genommene Verwendung der Liegenschaft in wesentlich höherem öffentlichen Interesse gelegen ist als der weitere Bestand der Sportstätte und der Bewilligungswerber eine Sportstätte errichtet, durch die ein Bedarf an einer gleichwertigen oder ähnlichen Sportstätte in einem außerhalb des räumlichen Einzugsbereiches der aufzulassenden Sportstätte gelegenen Gebiet von Wien befriedigt werden kann*“ (§ 4 Abs 3 Wiener Sportstättenschutzgesetz), scheitert im vorliegenden Fall diese daran, dass es an einem wesentlich höheren öffentlichen Interesse mangelt. Das bisher medial verbreitete Interesse der – privatwirtschaftlich tätigen – SKB an einem Autobusparkplatz für Touristen ist grundsätzlich kein öffentliches Interesse.

3.9 Aber selbst wenn das im Grunde ausschließlich wirtschaftliche Interesse der SKB (nämlich Frequenz- und damit Ertragssteigerung)<sup>30</sup> durch ein vorgebliches öffentliches Interesse an Infrastruktur (nämlich Vergrößerung der Abstellfläche) kaschiert werden könnte, wäre damit nichts gewonnen, weil das dann unter dem „Deckmantel“ öffentlicher Interesse firmierende Geschäftsinteresse der SKB nicht bloß gleichwertig, sondern höherwertig – genauer noch: wesentlich höherwertig – sein müsste. Eingedenk des Vorlageberichts des

---

<sup>29</sup> Das heißt, dass die Zulässigkeit der Schaffung einer weit vom USZ entfernten Ersatzsportstätte zu dem paradoxen Ergebnis führen würde, dass dadurch nicht nur die Auflassung des USZ gemäß § 4 Abs 1 Z 1 Wiener Sportstättenschutzgesetz gerechtfertigt werden könnte, sondern – mangels Inanspruchnahme (Akzeptanz) der Ersatzsportstätte (etwa wegen der zeitaufwendigen Erreichbarkeit) durch die vom USZ dorthin nun „umgeleiteten“ Sportausübenden – bald auch der Bedarf der für das USZ geschaffenen Ersatzsportstätte wegfallen könnte und damit auch die Auflassung dieser Sportstätte gemäß § 4 Abs 1 Z 1 leg cit gerechtfertigt werden könnte.

<sup>30</sup> Die mit der Schaffung weiterer Abstellflächen für Busse verbundene Frequenz- und Ertragssteigerung scheidet als öffentliches Interesse des Fremdenverkehrs an der Auflassung des USZ aus, weil bei Nichterteilung der Bewilligung nach dem Wiener Sportstättenschutzgesetz keine wesentlichen Nachteile für den Fremdenverkehr zu besorgen wären und auch durch die Bewilligung keine wesentliche Verbesserung für Belange des Fremdenverkehrs erzielt werden könnte, sondern lediglich bzw allenfalls eine Verbesserung der Bilanz der SKB.

Magistrates der Stadt Wien,<sup>31</sup> wonach der Schutz gerade im Ballungsraum einer Großstadt mit ihrem relativ geringen Angebot an für die Sportausübung nutzbaren Freiflächen dringend erfordert, dass bestehenden Flächen „*ähnlich wie die Schätze der Natur (Trinkwasser!) behütet werden*“, und der Möglichkeit, dass Touristen bequem und rasch auch beispielsweise mit der U4 das Schloss Schönbrunn erreichen können, ist schon im Ansatz eine wesentliche Höherwertigkeit von dem Interesse an – zusätzlichen (!) – Autobusparkplätzen<sup>32</sup> gegenüber dem auf der Ebene vom Schutz des Trinkwassers anzusiedelnden Interesse am Erhalt des USZ denkunmöglich.<sup>33</sup>

3.10 Welche Rolle in dem „Spiel“ die SKB spielt, ist unklar. Dass die SKB aber hierbei eine Rolle spielt, ist unbestritten. Diese Rolle könnte nicht nur im Zusammenhang mit dem Wiener Sportstättenschutzgesetz und dem (Bundes-)Sportstättenschutzgesetz maßgeblich sein, sondern auch mit dem kolportierten Umstand, dass die SKB eine Änderung bzw Veränderung des USZ als Sportstätte – zB durch Umbau – verhindert hätte. Wenn tatsächlich die SKB die Sportunion Wien – ohne vertragliche Grundlage (zB allein durch Verweigerung der Unterschrift und damit der Zustimmung auf Änderungseinreichplänen) – gehindert hätte, die bestehende Sportstätte durch Adaption (zB Bau einer Kletterwand) den Erfordernissen und Bedürfnissen der Sportausübenden in der heutigen Zeit anzupassen, so könnte sie damit für die – trotz bester Lage (und insofern nicht nachvollziehbare) – nunmehr prekäre betriebswirtschaftliche Situation, in der sich das USZ angeblich befindet, (mit-) verantwortlich sein.

3.11 Sollte es zutreffen, dass die SKB betriebswirtschaftlich zweckmäßige – weil ertragssteigernde (und damit die Instandhaltung finanziell stützende bzw sichernde) – Änderungen des USZ grundlos verhinderte bzw durch diese Verhinderung die SKB die Auflassung des USZ bezweckte, so könnte der SKB nicht nur ein Imageschaden drohen, sondern auch – insbesondere in Abhängigkeit vom Inhalt des Bestandsvertrags zwischen Bund und Wiener Sportunion – verwaltungsstrafrechtliche Verantwortung<sup>34</sup> und zivilrechtliche

---

<sup>31</sup> Vgl oben Punkt 3.2.

<sup>32</sup> Sowohl über rund 400 Meter entlang der Schönbrunner Schloßstraße als auch an dem am USZ östlich angrenzenden (bestehenden) Abstellplatz besteht bereits seit langem die – über das Jahr kapazitätsmäßig nicht ausgeschöpfte – Möglichkeit, dass Busse parken bzw halten, um Touristen ein- und aussteigen zu lassen.

<sup>33</sup> Aufgrund der – strengen – Voraussetzung nach § 4 Abs 3 Wiener Sportstättenschutzgesetz, dass eine Ersatzsportstätte in weiterer Umgebung vom USZ nur in Frage kommt, wenn ein wesentlich höheres öffentliches Interesse an der Auflassung des USZ gegeben wäre, könnte sich auch erklären, dass die Frage, ob und gegebenenfalls in welchem Ausmaß ein im Fremdenverkehr begründetes öffentliches Interesse an der Auflassung des USZ besteht, bisher – mangels konkreter, auf der Grundlage fachlich fundierter Ausführungen getroffener, nachvollziehbarer Feststellungen – nicht beantwortet ist (und sachlich wohl kaum beantwortet werden kann).

<sup>34</sup> Vgl § 6 Abs 1 Wiener Sportstättenschutzgesetz. Trifft es zu, dass die SKB der Sportunion Wien EUR 3 Millionen „für die Auflassung“ des USZ zahlt (vgl <http://regionaut.meinbezirk.at/wien-13-hietzing/chronik/tunnel-nicht-vom-tisch-d147960.html>), so könnte die SKB und die Sportunion Wien zur Wiederherstellung des USZ verpflichtet werden. Denn aufgrund der Zahlung – ohne im Zeitpunkt der Zahlung bzw des Eingehens der Zahlungsverpflichtung eine gleichwertige Ersatzsportstätte geschaffen zu haben – nimmt die faktische Auflassung die nach dem Wiener Sportstättenschutzgesetz erforderliche rechtliche Auflassung durch Bewilligungsbescheid vorweg, zumal auch noch gar nicht feststeht, wofür – also für welchen Zweck – das USZ aufgelassen werden soll.

Haftung. Immerhin hat sich jeder Vertragspartner nach der Rechtsprechung so zu verhalten, wie es der andere in der gegebenen Situation mit Rücksicht auf den konkreten Vertragszweck, die besondere Art der Leistung und die Erfordernisse eines loyalen Zusammenwirkens erwarten darf, damit die Erreichung des Vertragszweckes nicht vereitelt, sondern erleichtert und Schaden verhütet wird. Diese weiteren Verhaltenspflichten können auch die Verpflichtungen umfassen, dem anderen den ihm nach dem Vertrag zukommenden Vorteil zu erhalten und dafür zu sorgen, sodass ihm für die Zeit nach der Beendigung des Vertragsverhältnisses keine Nachteile entstehen.<sup>35</sup>

3.12 Fraglich ist schließlich, welche Rolle die Stadt Wien im Zusammenhang mit der Auffassung des USZ spielt. Auffallend ist, dass sie sich bisher hierzu öffentlich nicht geäußert hat bzw der „Ball“ medial der für die Stadtplanung (nunmehr) zuständigen Vizebürgermeisterin Vassilakou zugespielt wurde.<sup>36</sup> Dieses Zuspiel ist aber nicht Gewähr dafür, dass die Stadt Wien es damit bewenden lassen kann. Im Gegenteil: Allein die Parteiprogramme und Statements von Politikern könnten die Stadt Wien auf den Plan rufen. Bereits die unmissverständliche Ausführung von Stadtrat Schicker:<sup>37</sup> *„Man muss Ersatz für diese Sportstätte schaffen. Ich stehe nicht an, das als Planungsstadtrat auch in der Widmung entsprechend zu dokumentieren“* ist Beleg dafür, dass auch die Stadt Wien im Zusammenhang mit dem Fortbestand des USZ bzw der Schaffung einer gleichwertigen Sportstätte politische und – insbesondere auch durch das Wiener Sportstättenschutzgesetz – rechtliche Verantwortung trägt.

#### **4. Zusammenfassung:**

4.1 Die Auffassung des gesamten USZ ist nur möglich, wenn die strengen Voraussetzungen des Wiener Sportstättengesetzes erfüllt sind. Insbesondere hat der Ist-Bestand an sportlicher Infrastruktur des USZ – namentlich auch der Ist-Bestand an Turngeräten in der Turnhalle – 1:1 (im Sinn der vom Gesetz geforderten „Gleichwertigkeit“) dem Soll-Bestand in der das USZ ersetzenden (neuen) Sportstätte zu entsprechen. Die MA 51 hat darüber hinaus die Aufassungsbewilligung zu versagen, wenn die Ersatzsportstätte nicht im räumlichen Einzugsbereich des USZ liegt; neben der räumlichen Nähe (im Westen von Wien), die keinesfalls beim Dusika-Stadion (oder beim USI in der Sensengasse) gegeben ist, ist hierbei auch die – wie im Fall des USZ bestehende – verkehrsgünstige Lage (U-Bahn-, Straßenbahn- und Busanschluss) maßgebend. Überdies kann die Aufassung des USZ nur bewilligt werden, wenn der Bestand der gleichwertigen Ersatzsportstätte nachgewiesen ist und daher der Sportbetrieb nahtlos fortgesetzt (also ohne Unterbrechung) werden kann.

---

<sup>35</sup> RS0012007: Sie können unter Umständen verlangen, dass der eine Vertragsteil nach der Erfüllung aller Hauptleistungspflichten noch bestimmte Handlungen zum Vorteil des anderen Vertragsteils vornimmt oder solche Handlungen unterlässt, durch die dem anderen die ihm durch den Vertrag gewährten Vorteile wieder entzogen oder wesentlich geschmälert würden.

<sup>36</sup> Vgl Österreich vom 5.3.2012.

<sup>37</sup> Vgl oben Punkt 3.3.

4.2 Die Liegenschaft, auf der sich das USZ befindet, ist – wie das Schloss Schönbrunn samt dem Schlosspark – als Parkschutzgebiete („Spk“) gewidmet. Aufgrund eines Gemeinderatsbeschlusses vom 1.12.2005 ist die Errichtung einer unterirdischen Busgarage mit Besucherzentrum zulässig.<sup>38</sup> Ungeachtet dessen, dass dieser Beschluss im Widerspruch dazu steht, dass Stadtrat Schicker am 13.12.2005 von dem „Muss“ eines Sportstättenersatzes für das USZ sprach, ändert diese durch Planänderung geschaffene Möglichkeit nichts daran, dass – im Fall der Auflassung des USZ – weder die SKB und die Sportunion Wien noch die Stadt Wien umhin kommen, dafür zu sorgen, dass die Ersatzsportstätte qualitativ und quantitativ über alle im USZ gebotenen Möglichkeiten (Sportinfrastruktur) verfügt, sodass dadurch die Bedürfnisse der Sportausübenden wie bisher im USZ befriedigt werden.

4.3 Sollte die MA 51 bereits einen Auflassungsbescheid erlassen und diesen beispielsweise nur der SKB bisher zugestellt haben, so ist dieser Bescheid (i) der Sportunion Wien als Partei<sup>39</sup> in dem Verfahren zuzustellen und (ii) hat die Sportunion Wien statutengemäß (nach Zustellung) gegen den Bescheid zu berufen. Die MA 51 kann (im Sinn des AVG bzw muss im Sinn politischer Verantwortung) – unbeschadet einer Zustellung des Auflassungsbescheids an die Sportunion Wien – aufgrund des Fehlens einer gleichwertigen Ersatzsportstätte von Amtswegen den insofern rechtswidrigen Bescheid jederzeit aufheben. Aufgrund der „drakonischen“ Sanktionen nach dem Wiener Sportstättenschutzgesetz (nämlich insbesondere einer Wiederherstellungspflicht für die SKB bzw der Sportunion Wien) und der im Zusammenhang mit einem rechtswidrigen Auflassungsbescheid verbundenen Möglichkeit von Amtshaftungsansprüchen besteht für die Genannten ein erhebliches rechtliches Risiko.<sup>40</sup>

Stand: 26.3.2012

---

<sup>38</sup> Vgl <http://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/besBestText.aspx?PNR=7682>.

<sup>39</sup> Vgl oben Fn 23.

<sup>40</sup> Neben dem im Mittelpunkt des Gutachtens stehenden Rechtsrisiko im Zusammenhang mit dem Wiener Sportstättenschutzgesetz besteht für die SKB und die Sportunion Wien ein (weiteres) erhebliches privatrechtliches Risiko im Zusammenhang mit den Bestandverträgen (vgl auch oben Fn 7 und 17).