

# BGE 74 I 1

Bundesgericht (BGE), 1948-01-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_74\\_I\\_1](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_74_I_1)

FR: ATF 74 I 1

IT: DTF 74 I 1

## Volltext

LVC. OCC. OCDA OEB • OIPR OJ ••• ,OJPPM. OM •• OOF. ORe. ORF. ORI •• ORM. OSEC OT. PCF PPF RA. RO. . ROLF RSJ • StF • Tarif. ce. CF. co. CPS Cpc Cpp DCC LCA. LCAV LEF • LF •• LTM. OGF. RFF • StF • Loi fédérale sur les voyageurs de commerce (du 4 octobre 1930). Ordonnance sur la communauté des créanciers dans les emprunts par obligations (du 20 février 1918). Ordonnance réglant le commerce des denrées alimentaires, etc. (du 26 mai 1936). Ordonnance sur l'engagement du bétail (du 30 octobre 1917). Ordonnance du Tribunal fédéral concernant l'inscription des parts de réserve de propriété (du 19 décembre 1910). Loi fédérale d'organisation judiciaire (du 16 décembre 1943). Organisation judiciaire et procédure pénale pour l'armée fédérale (loi du 28 juin 1889). Organisation militaire de la Confédération suisse (101 du 12 avril 1907). Ordonnance sur l'administration des offices de faillite (du 13 juillet 1911). Ordonnance sur le registre du commerce (du 7 juillet 1937). Ordonnance sur le registre foncier (du 22 février 1910). Ordonnance sur la réalisation forcée des immeubles (du 23 avril 1920). Ordonnance sur le registre des régimes matrimoniaux (du 27 septembre 1910). Ordonnance sur le service de l'état civil (du 18 mai 1928). Ordonnance d'exécution des lois fédérales concernant les droits de timbre (du 7 juin 1928). Loi fédérale sur la procédure à suivre par devant le Tribunal fédéral en matière civile (du 22 novembre 1850). Loi fédérale sur la procédure pénale (du 15 juin 1934). Règlement d'exécution de la loi sur la circulation des véhicules automobiles et des cycles (du 25 novembre 1932). Recueil officiel des arrêts du Tribunal fédéral suisse. Recueil officiel des lois fédérales. Revue suisse de jurisprudence. Loi fédérale sur le statut des fonctionnaires (du 30 juin 1927). Tarif des frais applicables à la LP (du 23 décembre 1919). C. Ahhreviazioni italiane. Codice civile svizzero. Costituzione federale. Codice delle obbligazioni. Codice penale svizzero. Codice di procedura civile. Codice di procedura penale. Decreto del Consiglio federale concernente la contribuzione federale di crisi (del 19 gennaio 1934). Legge federale sul contratto d'assicurazione (del 2 aprile 1908). Legge federale sulla circolazione degli autoveicoli ed elicotteri (del 15 marzo 1932). Legge esecuzioni e fallimenti. Legge federale. Legge federale sulla tassa d'esenzione dal servizio militare (del 28 giugno 1878/29 marzo 1901). Organizzazione giudiziaria federale. Regolamento del Tribunale federale concernente la realizzazione forzata di fondi (del 23 aprile 1920). . Legge federale sull'ordinamento dei funzionari federali (del 30 giugno 1917). A. STAATSRECHT · - DROIT PUBLIC I. RECHTSGLEICHHEIT (RECHTSVERWEIGERUNG) EGALITE DEVANT LA LOI (DENI DE JUSTICE) 1. Urteil vom 29. April 1948 i. S. Messmer gegen Hauser und Direktion der Justiz des Kantons Zürich. BRB über Maßnahme II, gegen die Wohnungsnot vom 15. Oktober 1941/8 .. Februar 1946 (BMW). . 1. Auslegung von Art. 117 lit. b B) und Anwendung, dieser Bestimmung auf Geschäftsräume (Erw. 2). 2. Verhältnis von Art. 117 lit. b zu Art. 4 BMW (Erw. 3). AOF inatituaatnt.des me8'Ures contre la penurie.des logements, du 15 octobre 1941/8 fevrier 1946 (APL). ., 1. Interpretation de

l'art. 5) lettre 1: APL et l'application de cette disposition aux locaux commerciaux (cons. 14. 2). 2. Rapport des art. 5 lettre b et 4 APL (cons. 3). OOF ehe istituisoo· miaUre per rimediare alla penuria degli alloggi . (15 ottobre 1941/ff febbraio 1946). ..., 1. Interpretazione dell'art. 5) lett. b. e applicazOne dl questo disposto ai locali commerciali (cons. 2). 2. Relazione tra l'art. 5 lett. b. e art. 4 (cons. 3). A. '- Der Beschwerdeführer Alfred Messmer betreibt als Mieter ein Optikergeschäft im Eckhaus Obere Kirchgasse 3j Markt-gasse in Winterthur. Der Beschwerdebeklagte Gustav Hauser betreibt, ebenfalls als Mieter, ein Schuhgeschäft an der Obergasse 32. Im August 1947 kaufte Hauser das Haus Obere Kirchgasse 3 und kündigte dem Beschwerdebeklagten Messmer die Miete auf den 1. Oktober 1948. Er beabsichtigt, den Laden umzubauen und dann sein Schuhgeschäft dorthin AB 74 I - 1948

2 Staatsrecht. zu verlegen. Messmer erhob gegen die Kündigung Einsprache mit der Begründung : Hauser benötige die gekündigten Räume nicht, da seine derzeitigen Mieträume an der Obergasse 32 gross genug seien ; der angebliche Bedarf sei spekulativ verursacht; die Kündigung gefährde die wirtschaftliche Existenz des Mieters, weshalb dessen Interesse den Vorzug verdiene. Das Mietamt der Stadt Winterthur schützte die Einsprache Messmers. Hauser rekurrierte hiergegen an die Justizdirektion des Kantons Zürich. Diese besichtigte sowohl die Geschäftsräume Messmers als auch diejenigen Hausers und erklärte hierauf durch Verfügung vom 21. Januar 1948 die Kündigung als zulässig, jedoch unter Erstreckung der Auszugsfrist des Mieters bis zum 31. März 1949. Der Begründung dieses Entscheides ist zu entnehmen: ' Es frage sich, ob der Vermieter Hauser die gekündigten Räume im Sinne von Art. 5 lit. b BMW benötige. Der Augenschein habe ergeben, dass die bisherigen Mieträume für den Betrieb seines Schuhgeschäftes zu klein, ziemlich primitiv und nicht mehr ausbaufähig seien, dass sie an einer Seitenstrasse liegen und dass nur zwei Häuser entfernt ein Konkurrenzgeschäft betrieben werde, das - weil näher an der Hauptverkehrsstrasse liegend - die Geschäftslage Hausers auch noch beeinträchtige. Demgegenüber befinde sich das Geschäft Messmers in allerbesten Geschäftslage und sei, zusammen mit dem angrenzenden Laden, dessen Mieter die Kündigung anerkannt habe, derart geräumig, dass es ohne weiteres in ein grosses Schuhgeschäft umgewandelt werden könnte; Es sei daher begreiflich, dass Hauser die Gelegenheit zum Kauf des Hauses ergriffen habe, um sein bescheidenes, an der bisherigen Lage nicht mehr entwicklungsfähiges Unternehmen auszubauen. Als Eigentümer einer Liegenschaft dürfe ihm auf die Dauer nicht verwehrt werden, sein Schuhgeschäft in sein eigenes Haus zu verlegen. Dem lasse sich nicht entgegenhalten, dass Messmer das Rechtsgleichheit (Rechtsverweigerung). N° 1. 3 seit Jahrzehnten „dort befindliche Optikergeschäft im Jahre 1929 für Fr. 48,500.- gekauft habe; der Kauf eines Geschäfts gebe nicht Anspruch auf lebenslängliche Benützung des gleichen Lokals, und Messmer habe in 20 Jahren eine eigene Kundschaft erwerben können, die ihn auch an anderer Geschäftslage aufsuchen werde ... B. - Mit der vorliegenden staatsrechtlichen Beschwerde beantragt Messmer die Aufhebung des Entscheides der Justizdirektion wegen Verletzung von Art. 4 BV (Willkür). O. - Die Justizdirektion und der Beschwerdebeklagte Hauser schliessen auf Abweisung der Beschwerde. Das Bundesgericht zieht in Erwägung : 1. - ..... 2. - Zur Begründung der Rüge, die Justizdirektion habe den Eigenbedarf Hausers willkürlich bejaht, macht der Beschwerdeführer geltend, für die beablichtigte Verlegung des Schuhgeschäftes bestehe keinerlei Notwendigkeit, Hauser bezwecke damit eine rein geschäftliche Spekulation. a) Nach der bundesgerichtlichen Praxis liegt ein « Benötigen » im Sinne von Art. 5 lit. b BMW dann vor, wenn der Eigentümer die gekündigten Räume ernsthaft beansprucht

und hiefürtriftige, in seinen Verhältnissen liegende Gründe hat ; nicht erforderlich ist, dass er zur Benützung dieser Räume geradezu gezwungen ist und hierauf ohne schwerwiegende Nachteile nicht verzichten kann. Derartige triftige Gründe können aber im vorliegenden Falle ohne jede Willkür bejaht werden. Dass Hauser seine bisherige Miete an der Obergasse auf Ende 1949 gekündigt hat- und deshalb auf diesen Zeitpunkt ein anderes Ladenlokal benötigt, ist allerdings, wie die Justiz- . direktion mit Recht angenommen hat, kein solcher Grund, da jene Kündigung aus freien Stücken erfolgt ist. Dagegen darf die (unbestrittenermassen ernsthafte) Absicht Hau-

Staatsrooht. sers, sein an ungünstiger. Geschäftspla~ befindliches und in~nügenden ItäUInen untergebrachtes IUnternehxnen in sein eigenes, an der Hauptverkehrsader gelegenes Haus zu verlegEm und dort zu entwickeln, sehr wohl als triftiger Grund betrachtet werden. Der Beschwerdeführer bean- standet freilich die Annahxne der Justizdirektion, dass die GeschäftsriiUIne an der Obergasse ungenügend seien und eine Entwicklung des Geschäfts nicht zulassen., Indessen handelt es sich dabei UIn' die Würdigung tatsächlicher Verhältnisse auf Grund eines Augenscheins. Dass diese Würdigung sohlechthin . unhaltbar sei, vermögen die Aus- führungen des Beschwerdeführers nicht darzutun. Vertretbar und keineswegs willkürlich ist auch die Annahxne derJustiZdirektion, Hauser habe seinen RaUIn- bedarf nicht spekulativ verursaoh. Der Kauf einer in besserer Geschäftslage befindliohen Liegenschaft' und die Verlegung des Betriebes dorthin kann sehr wohl als normaler gesohäftlicher Vorgang ohne spekulativen Cha~ rakter betrachtet werden (IUrteile des Bundesgerichts vom 10. Oktober 1946 i. S. Eggli und vom 4. Dezember 1947 i. S. Duttweiler, je Erw. 4 a. E.). b) Der. Beschwerdeführer behauptet, nach der bundesgerichtlichen&ohtsprechung dürfe, wenn' essioh um Geschäftsräume handle, Eigenbedarf im Sinne von' Art. 5lit. bBMW nicht schon beim Vorliegen triftiger Gründe' für die Beansp~chung der RäUIne' bejaht werden; er setze ein . dringendes Bedürfnis voraus. Das trifft jedoch nicht zu. Das Bundesgericht hat nie verlangt, dass an den Eigenbedarf von GeschäftsräUInen ein strengerer Masstab als an denjenigen von· Wohnungen angelegt werden müsse ; es hat lediglioh erklärt, es sei nicht willkürlich, wenn der Eigenbedarf an GeschäftsräUInen in der Weise besohränkt werde, dass bei einer Erweiterung des -Geschäftsbetriebes ein « Benötigen» im Sinne von Art. ,5 lit. b BMW nur dann angenommen werde" wenn ein dringendes Bedürfnis IUr die Erweiterung nachgewiesen werden könne (BGE 73 I 184/85). Auch die Züroher Rechtsgleichheit (Rechtsvenveigerung). N0.2. Justizdirektion hat, wie sie in" der Beschwerdeantwort ausführt und dem Bundesgericht aus anclern Fällen bekannt is~, nie allgemein erklärt, dass Eigenbedarf an GesohäftsräUInen ein dringendes Bediirlnis voraussetze, sondern hat ledigllloh angenommen, dass sich die Anlegung eines etwas strengeren Masstabes in denjenigen Fällen rechtfertige, in denen sioh entweder ein kapitalkräftiges IUnternehmen duroh die Errichtung. vo:y. Filialen auf Kosten kleinerer IUnternehmungen ausde!n;len möohte oder in, denen Wohnungen zu Geschäftszwecken beansprucht werden. Diese Voraussetzungen treffen im vorliegenden Falle nicht zu. Die Justizdirektion hat sich somit durch die Bejahung des Eigenbedarfs nicht mit ihrer Praxis, geschweige denn mit der bundesgerichtlichen &chtspre J chungin Widerspruch gesetzt" sondern hat von dem ihr zustehenden Ermessen Gebrauch gemacht. 3. --' War ,die Kündigung nach Art. olit. b BMW wegen Eigenbedarfs des Vermieters gereohtfertigt, so war die Einsprache dagegen abzuweisen ohne Itücksicht daraUf, welche Folgen dies für den Mieter hat, also auch. dann, -weiln die daraus für ihn entstehenden Nachteile die Vor- , teile überwiegen, die sich der Vermieter mit der Kündigung verschafft; eine Interessenabwägung im Sinne von Art. 4 BMW hatte nicht stattzufinden. Demnach

erkennt das Bundesgericht : Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Arrêt du 22.10.1948 dans la cause Dame lobin contre Universo S. A. et Neuhötel, . Commission canonicale da recours pour les mesures contra la pénurie de logements. Pénurie de logements. AdF du 15 octobre 1941. Sous réserve de l'abus de droit, le bailleur qui a besoin de locaux dans sa maison pour lui-même ou pour ses proches peut donner congé non seulement au locataire dont l'appartement lui est nécessaire mais aussi à l'autre locataire si c'est pour mettre son appartement à la disposition du premier en échange de celui qui va lui être repris. ~

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.