

BGE 74 I 5

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_74_I_5

FR: ATF 74 I 5

IT: DTF 74 I 5

Volltext

Staatsrechtl. sers, sein an ungünstiger. Geschäftslage befindliches und in ungenügenden ItäUEnen untergebrachtes IUnternehmen in sein eigenes, an der Hauptverkehrsader gelegenes Haus zu verlegen und dort zu entwickeln, sehr wohl als triftiger Grund betrachtet werden. Der Beschwerdeführer beanstandet freilich die Annahme der Justizdirektion, dass die Geschäftsräume an der Obergasse ungenügend seien und eine Entwicklung des Geschäfts nicht zulassen .. Indessen handelt es sich dabei um' die Würdigung tatsächlicher Verhältnisse auf Grund eines Augenscheins. Dass diese Würdigung schlechthin unhaltbar sei, vermögen die Ausführungen des Beschwerdeführers nicht darzutun. Vertretbar und keineswegs willkürlich ist auch die Annahme der Justizdirektion, Hauser habe seinen ItaUEnbedarf nicht spekulativ verursacht. Der Kauf einer in besserer Geschäftslage befindlichen Liegenschaft und die Verlegung des Betriebes dorthin kann sehr wohl als normaler geschäftlicher Vorgang ohne spekulativen Charakter betrachtet werden (Urteile des Bundesgerichts vom 10. Oktober 1946 i. S. Egli und vom 4. Dezember 1947 i. S. Duttweiler, je Erw. 4 a. E.). b) Der Beschwerdeführer behauptet, nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung dürfe, wenn es sich UEn . Geschäftsräume handle, Eigenbedarf im Sinne von' Art., 5.lit. b.BMW nicht schon beim Vorliegen triftiger Gründe für die Beanspruchung der Räume bejaht werden; er setze ein dringendes Bedürfnis voraus. Das trifft jedoch nicht zu. Das Bundesgericht hat nie verlangt, dass an einen Eigenbedarf von Geschäftsräumen ein strengerer Masstab als an denjenigen von Wohnungen angelegt werden müsse ; es hat lediglich erklärt, es sei nicht willkürlich, wenn der Eigenbedarf an Geschäftsräumen in der Weise beschränkt werde, dass bei einer Erweiterung des Geschäftsbetriebes ein « Benötigen» im Sinne von Art. ..5 lit. h BMW nur dann angenommen werde, wenn ein dringendes Bedürfnis für die Erweiterung nachgewiesen werden könne (BGE 73 I 184/85). Auch die Zürcher I) Rechtsgleichheit (Rechtsvenneigerung). N° .2. ort Justizdirektion hat, wie sie in' der Beschwerdeausführt und dem Bundesgericht aus andern :Fr! all bekannt ist nie allgemein erklärt, dass Eigenbedarf in Geschäftsräumen ein dringendes Bedürfnis voraussetzt. S(ondern hat lediglich angenommen, dass sich die Angelegenheiten .. lilell . . d ., :FIW elles etwas strengeren . Masstabes m . enlegen äftiges rechtfertige, in denen sich entweder ein Kapital auf Unternehmen durch die Errichtung. VO;t Filiale oder !Kosten kleinerer Unternehmen ausdehnen möglicherweise in den Wohnungen zu Geschäftszwecken beansprucht werden. Diese Voraussetzungen treffen ~ vor ~ durch Falle nicht zu. Die Justizdirektion hat sich so nicht ausgesprochen, die Bejahung des Eigenbedarfs nicht mit ihrer prs. re" geschweige denn mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung in Widerspruch gesetzt sondern hat von dem zustehenden Ermessen Gebrauch gemacht. . egell 3. ---' War die Kündigung nach Art. 5lit. b BMW ~ die ~genbedarfs' des Vermieters gerechtfertigt; ;80 ~tif, Eillsprache dagegen abzuweisen ohne Rücksicht . d~ ~elche Folgen dies für den Mieter hat, also ~uc~ Vot~ w~ die. daraus für ihn entstehenden Nachteile .. die.gong . teile überwiegen, die sich der

Vermieter illit der Külle ~. verschafft ; eine Interessenabwägung im Sinne ~oll 4 BMW hatte nicht stattzufinden. . Demnach erkennt das Bundesgericht: Die Beschwerde wird abgewiesen. . 'cotltre 2. Arr@t du 5 mars 1948 dans la cause Dame Jobin eßOdI'S IJliverso S A et Neuchâtel '. Commission cantonale de r • . , '-8 pour les mesures contre la penurie de logeme_ • PenU'ie de logements. ACF du 15octobre 19~1. . e }oe&n" Sous reserve de l'abus de droit, le bailleur qm a besom cl doßller dans sa maison pour lui-meme o~ pour ses,proches peu! lui eSt conga non seulement au locata.ire. dont I appartemen llettre necessaire mais auSsi ä. Uli 'sutre locataire si. c'est P~ge da S(n appartement ä. la disposition du prenller an . celui qui va lui etre repris. --

6 Staatsrecht. Wohnungsnot, BRB vom 15. Oktober 1941. Der Vermieter, der in seinem Hause für sich oder nächste Verwandte eine Wohnung benötigt, kann - unter Vorbehalt des Rechtsmissbrauchs - nicht nur demjenigen Mieter kündigen, dessen Wohnung er benötigt, sondern auch einem andern Mieter; um dessen Wohnung dem ersten Mieter als Ersatz für die von diesem dem Vermieter abzugebende Wohnung zur Verfügung zu stellen. Penuria degli alloggi (DCF 15 ottobre 1941). Sotto riserva d'un abuso di diritto, il locatore ehe ha bisogno di locali nella sua casa per lui stesso o per i suoi parenti prossimi può dare disdetta non soltanto all'inquilino il cui appartamento gli è necessario, ma anche ad un altro inquilino allo scopo di mettere l'appartamento di questo a disposizione di quello in cambio dell'appartamento ehe dev'essere lasciato libero pel locatore. Resume des faits : Universo S. A., SociéM generale des fabriques d'aiguilles de montres, a la Chaux-de-Fonds, est propriétaire d'une maison dans laquelle se trouvent ses ateliers et ses bureaux. Sieur Domon occupe au premier étage un appartement dans lequel il a également installé un atelier. Dame Jobin est locataire d'un appartement au second étage. Le 30 avril 1947 Universo S. A. a résilié le bail de Dame Jobin en faisant valoir qu'elle avait besoin de nouveaux locaux. Les locaux qu'elle comptait utiliser étaient en réalité ceux qui étaient occupés par Sieur Domon, mais elle s'était entendue avec ce dernier qui avait consenti à les échanger contre l'appartement de Dame Jobin. Dame Jobin a saisi le Conseil communal de la Chaux-de-Fonds d'une demande en annulation du congé. Elle soutenait en résumé que du moment que c'était l'appartement de Sieur Domon dont la bailleuse avait besoin, c'était le bail de ce dernier qu'elle aurait dû résilier et non pas le sien. Deboutée de ses conclusions, elle a recouru à la Commission de recours qui a rejeté le recours. La décision de la Commission est motivée en résumé de la manière suivante: L'intérêt de dame Jobin à pouvoir conserver un appartement à La Chaux-de-Fonds où la pénurie de logements se fait particulièrement acuite (Roohstgleihheit (Rechtsverweigerung). N° 2. r 7 ment sentir est indubitable. Mais Universo a aussi un intérêt à disposer de nouveaux locaux dans son immeuble; ses services ne fonctionnent plus de façon normale et elle doit actuellement faire travailler son personnel dans des conditions d'hygiène déplorables. Sa production est enrayée et plusieurs clients qui n'ont pu être satisfaits ont renoncé à des commandes. Il résulte des constatations faites par le Conseil communal que la solution à laquelle Universo S. A. s'est arrêtée est la seule réalisable. Son intérêt à pouvoir disposer de locaux dans son bâtiment l'emporte par conséquent sur celui de la locataire à demeurer dans son appartement. Le fait que la bailleuse a besoin des locaux du premier étage, et non pas de ceux du second occupés par dame Jobin et qu'elle compte offrir à sieur Domon en échange de son appartement, n'est pas une raison suffisante pour annuler le congé. Lorsqu'un propriétaire a besoin de locaux dans sa maison, il a en principe le droit de choisir celui de ses locataires à qui il donnera congé. Il n'en serait autrement que si ce choix se caractérisait comme un abus de droit, c'est-à-dire si le locataire favorisé avait un intérêt

sensiblement mQins grand a. demeurer au benefice de son bail que celui dont le bail a eM resilie. Mais cela n'est pas le cas en l'espece, attendu que sieur Domon, outre l'interet qu'il a, comma Ja recourante, a pouvoir demeurer en jouissance, oocupe un appartement dans le quel il exerce une activiM qui lui a occasionne de gros frais d'installation. Dame Jobin a interjete contre cette d60ision un recours da droit public. Elle taxe la decision d'arbitraire et conclut a. son annulation. Le Tribunal federal a _rejete le recours. Motifs: La seule question a trancher est celle de savoir si l'auto- rite de reoours est tombee dans l'arbitraire pour avoir d601are valable le conge que la bailleresse a donne a. la.

8 Staatsrecht. i'ecoumnte, alors que' ce ne sont pas les locaux occupes par cette derniere dont elle 80 besoin mais ceux qu'occupe sieur Domon auquel elle compte donner en echange l'appartement de 180 recour:ljlite. La r~ponse n'est pas douteuse. Ainsi que le Tribu~al federal l'80 reconnu deja. dans l'arret Brunner -du l'2 mars 1945 (non publie), il n'est nicontraire a. la.lettre de l'art. 5 ACF du 15 octobre 1941 ni incompatible avec le but de cette disposition d'admettre_ que le proprietaire qui prouve avoir besoin de locaux dans sa maison pour lui-meme ou pour ses proches peut non seulement denoncer le bail de celui dont" il desire occuper l'appartement, "mais aussi donner conge a un autre locataire pour pouvoir mettre l'appartement de celui-ci a 180 disposition du premier. Comme on l'80 dit a cette occasion, l'idee qui est a. 180 base de l'art. 5 est que si le proprietaire prouve avoir roollement besoin de locaux" dans sa maison, il, est en 'droit de donner co~ge a. n'importe lequel de ses locataires. Le fait que le conga 80 6te donne a Un autre locataire qu'a. celui dont les locaux sont necessaires au proprietaire ne peut donc faire obstacle a." la resiliation, si" tant est du moins que celle;,ci ait eu reellement pour but de permettre au proprietaire d'occu~ per les locaux en question et, d'autre part, qu'elle nEl se ,caract6rise pas comme un abus da droit. Sous ces reserves; le locataire evince ne saurait objecter que la resiliation "semit moins prejudiciable a. un autre locataire. Or, rien, en l'espece, n'autorise a. dire que la bailleresse a abuse de son droit en exigeant le depart de la recoumnte_ Au surplus, voulnt-on meme mettre en balance les interets des deux locataires, on devrait encore reconnaitre que les autorites cantonales o'nt pu sans arbitraire considerer que ceux de sieur Domon l'emportaient sur ceux de la recourante. TI ressort en effet de leurs decisions - et c'est la 'une constatation qui n'a pas et6 taxoo d'arbit;raire et qui lie le Tribunal fedeml- que sieur Domon a installe Son atelier dans'son appartement etque cette installation Roohtsgleichhf>it (lBoohtsverWeigerung). No 3. " 9 lui a conte de groa frais, et il est donc clair' qu'tin deme- \ nagement semit plus prejudiciable. pout lui que pour la recourante. 3. Auszug aus dellJ Urteil vom 13; Mai 1948 i. S. Vogel gegen , Egli und Regierungsrat des Kantons L,uzern. Wohnungsnot, BRB v~ 15. Oktober 1941/8. Februar 1946 (BMW). Formelle Rechtsverweigerung, Art. 10 BMW ; Unzulässigkeit der Bestätigung eines erstinstanzlichen Entscheides durch die Rekursinstanz aus Gründen tatsächlicher Art, zu denen der Betroffene im kantonalen Verfahren keine Stellung nehmen konnte. . PenurW des logements. AOF dJu 15 octobre 1941/8 jevrier 1946 (APL). ' " Dem de justice formel, art. 10; la juridiction de recours ne peut confirmer la dooision de l'autonte infeneure pour des raisons doouites de faits sur lesquels l'interesse n'a pas sM en mesure de se determiner dans. la procooure cantonale. Penuria degli alloggi. DOF 15 ottobre 1941/8 febbraio. 1~46: . Diniego di giustizia quanto aHa forma, art. 10: la glUTIsdizlOne di ncorso non puo confermare la. decisione dell'autontA infe- riore per ragioni dedotte da fatti sui quali l'interessato non e stato in grado di pronunciarsi nen~ ,procedura cantonale. " DerAmtsgehilfe von Willisau hat die gegenüber dem Beschwerdeführer ausgesprochene WQhnungskÜlldigung ge- stützt auf Art. 5 lit. 80 BMW gesßDtitzt, weil der Mieter den

Vermieter angeblich unberechtigterweise vor den Friedensrichter geladen und ihn des Diebstahls bezichtigt habe. Im Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat hat der Vermieter weitere Vorwürfe gegen den Mieter erhoben, über die der Regierungsrat in Abwesenheit der Parteien Beweis erheben liess. Der Beschwerdeführer erhielt weder Gelegenheit, von der Eingabe des Vermieters Kenntnis zu nehmen, noch, sich zum Ergebnis des Beweisverfahrens zu äussern. Der Regierungsrat hat die vom Amtsgewählten als die Kündigung rechtfertigend bezeichneten Gründe als nicht ausreichend erklärt und die Kündigung aus den vom Vermieter erst im Beschwerdeverfahren vorgebrachten Gründen geschützt. Das Bundesgericht hat

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