

S. 1 / Nr. 1 Rechtsgleichheit (Rechtsverweigerung) (d)

BGE 74 I 1

1. Urteil vom 20. April 1948 i. S. Messmer gegen Hauser und Direktion der Justiz des Kantons Zürich.

Seite: 1

Regeste:

BRB über Massnahmen gegen die Wohnungsnot vom 15. Oktober 1941 / 8. Februar 1946 (BMW).

1. Auslegung von Art. 5 lit. b BMW und Anwendung dieser Bestimmung auf Geschäftsräume (Erw. 2).

2. Verhältnis von Art. 5 lit. b zu Art. 4 BMW (Erw. 3).

ACF instituant des mesures contre la pénurie des logements, du 15 octobre 1941 / 8 février 1946 (APL).

1. Interprétation de l'art. 5 lettre b APL et application de cette disposition aux locaux commerciaux (consid. 2).

2. Rapport des art. 5 lettre b et 4 APL (consid. 3).

DCF che istituisce misure per rimediare alla penuria degli alloggi (15 ottobre 1911/8 febbraio 1946).

1. Interpretazione dell'art. 5, lett. b e applicazione di questo disposto ai locali commerciali (consid. 2).

2. Relazione tra l'art. 5 lett. b e l'art. 4 (consid. 3).

A. Der Beschwerdeführer Alfred Messmer betreibt als Mieter ein Optikergeschäft im Eckhaus Obere Kirchgasse 3 / Marktgasse 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

Seite: 2

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 hiegegen 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 entgehen, dass Messmer das

Seite: 3

seit Jahrzehnten dort befindliche Optikergeschäft im Jahre 1929 für Fr. 48500. 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).

C. 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 beabsichtigte Verlegung des Schuhgeschäfts 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 hiefür triftige, 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 Justizdirektion mit Recht angenommen hat, kein solcher Grund, da jene Kündigung aus freien Stücken erfolgt ist. Dagegen darf die (unbestrittenermassen ernsthafte) Absicht

Seite: 4

Hausers, sein an ungünstiger Geschäftslage befindliches und in ungenügenden Räumen untergebrachtes Unternehmen 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 Grand 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 Raumbedarf 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 um 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 den Eigenbedarf von Geschäftsräumen ein strengerer Massstab 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. b BMW nur dann angenommen werde, wenn ein dringendes Bedürfnis für die Erweiterung nachgewiesen werden könne (BGE 73 I 184 /85). Auch die Zürcher

Seite: 5

Justizdirektion hat, wie sie in der Beschwerdeantwort ausführt und dem Bundesgericht aus andern Fällen bekannt ist, nie allgemein erklärt, dass Eigenbedarf an Geschäftsräumen ein dringendes Bedürfnis voraussetze, sondern hat lediglich angenommen, dass sich die Anlegung eines etwas strengeren Massstabes in denjenigen Fällen rechtfertige, in denen sich entweder ein kapitalkräftiges Unternehmen durch die Errichtung von Filialen auf Kosten kleinerer Unternehmungen ausdehnen mochte 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 Rechtsprechung in Widerspruch gesetzt, sondern hat von dem ihr zustehenden Ermessen Gebrauch gemacht.

3. War die Kündigung nach Art. 5 lit. b BMW wegen Eigenbedarfs des Vermieters gerechtfertigt, so war die Einsprache dagegen abzuweisen ohne Rücksicht darauf, welche Folgen dies für den Mieter hat, also auch dann, wenn die daraus für ihn entstehenden Nachteile die Vorteile 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