

## S. 11 / Nr. 4 Rechtsgleichheit (Rechtsverweigerung) (d)

BGE 74 I 11

4. Urteil vom 28. April 1948 i. S. Gysin gegen Trotter und Gemeinderats-Kommission Olten.

Regeste:

BRB über den Aufschub von Umzugsterminen vom 28. Januar 1944 (BAU).

Anspruch der Parteien auf rechtliches Gehör bei der Bewilligung des Aufschubs und beim Widerruf der Bewilligung.

ACF concernant l'ajournement des termes de déménagement, du 28 janvier 1944.

Droit d'être entendu lorsque l'autorité autorise l'ajournement et lorsqu'elle révoque cette autorisation.

DCF concernente la proroga del termine dei traslochi (28 gennaio 1944).

Diritto di essere udito quando l'autorità concede la proroga e quando essa la revoca.

A. Der Beschwerdeführer Walter Gysin war Mieter einer Wohnung im Hause des Josef Trotter in Olten. Die Miete ging am 1. April 1948 zu Ende. Am 24. März 1948 bewilligte die Gemeinderats-Kommission Olten dem Beschwerdeführer die Verschiebung des Umzugs bis spätestens 1. Oktober 1948. Auf ein Wiedererwägungsgesuch des Vermieters Trotter hat sie jedoch diese Bewilligung am 29. März wieder auf und teilte das Gysin am 30. März mit.

B. Mit staatsrechtlicher Beschwerde vom 6. April 1948 beantragt Walter Gysin, diesen Wiedererwägungsbeschluss wegen Verletzung von Art. 4 BV (Willkür und Verweigerung des rechtlichen Gehörs) aufzuheben. Er macht geltend:

a) Art. 2 Abs. 2 BAU, wonach Entscheide der Gemeindebehörden endgültig seien, schliesse die Wiedererwägung

Seite: 12

aus. Jedenfalls sei diese aber nur bei neuen Gründen zulässig, woran es hier fehle.

b) Dem Beschwerdeführer sei vom Wiedererwägungsgesuch keine Kenntnis gegeben und damit das rechtliche Gehör verweigert worden.

C. Die Gemeinderats-Kommission Olten und der Vermieter Trotter haben sich nicht vernehmen lassen.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

Der Anspruch auf rechtliches Gehör folgt aus Art. 4 BV für das Verfahren vor Verwaltungsbehörden nicht im gleichen Umfange wie für den Zivil- und Strafprozess. Er besteht aber nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts u. a. dann, wenn die Verwaltungsbehörden auf Grund einer ihnen zum Schutze öffentlicher Interessen eingeräumten besonderen Befugnis in die Gestaltung eines Privatrechtsverhältnisses eingreifen, in dem sich die Parteien auf dem Fusse der Gleichberechtigung gegenüberstehen. Dies ist z. B. der Fall, wenn darüber zu entscheiden ist, ob eine zivilrechtlich gültige Kündigung im Sinne des BRB über Massnahmen gegen die Wohnungsnot unzulässig erklärt werden soll (BGE 70 I 69). In Bezug auf den Aufschub von Umzugsterminen hat das Bundesgericht in einem Falle, wo innerhalb der Gemeinde zwei Instanzen sich mit dem Gesuch des Mieters zu befassen hatten, entschieden, dass dieser auf Grund von Art. 4 BV keinen Anspruch darauf habe, seinen Standpunkt auch vor der zweiten Instanz vertreten zu können (nicht veröffentlichtes Urteil vom 21. November 1946 i. S. Wetzel). Im vorliegenden Falle verhält es sich anders. Der Beschluss der Gemeinderats-Kommission vom 24. März 1948 konnte mit keinem ordentlichen Rechtsmittel weitergezogen werden, sondern war im Sinne des Art. 2 Abs. 2 BAU endgültig und begründete für die Zeit vom 1. April bis 1. Oktober 1948 ein vertragsähnliches Verhältnis zwischen den bis Ende März durch Mietvertrag gebundenen Parteien. Die durch einen solchen (formell rechtskräftigen)

Seite: 13

Entscheid bestimmte Rechtsstellung des Mieters darf nicht zu seinem Nachteil abgeändert werden, ohne dass ihm Gelegenheit gegeben wird, sich zu den Gründen zu äussern, die gegen den Entscheid geltend gemacht werden. Das folgt aus den in BGE 70 I 69 ausgesprochenen Grundsätzen, deren analoge Anwendung sich aufdrängt.

Ist der angefochtene Beschluss schon aus diesem formellen Grunde aufzuheben, so braucht zu den übrigen Rügen des Beschwerdeführers nicht Stellung genommen zu werden. Es wird Sache der zuständigen Gemeindebehörde sein, nach Anhörung des Beschwerdeführers zu prüfen und zu entscheiden, ob eine Wiedererwägung auch aus den andern, von ihm geltend gemachten Gründen ausgeschlossen sei.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

Die Beschwerde wird gutgeheissen und der Beschluss der Gemeinderats-Kommission Olten vom 29. März 1948 aufgehoben