

## S. 1 / Nr. 1 Rechtsgleichheit {Rechtsverweigerung} (d)

BGE 76 I 1

1. Auszug aus dem Urteil vom 25. Januar 1950 i. S. Albatros A.-G. gegen Röntgeninstitut Mühlehof und Direktion der Justiz des Kantons Zürich.

Seite: 1

Regeste:

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

Art. 4 BMW. Berücksichtigung anderer Interessen des Mieters als desjenigen, nicht obdachlos zu werden.

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

Art. 4 APL. L'intérêt qu'a le locataire à ne pas être sans asile n'est pas le seul qui puisse être pris en considération.

DCF 15 ottobre 1941/8 febbraio 1946 che istituisce misure per rimediare alla penuria degli alloggi (DPA).

Art. 4 DPA. L'interesse dell'inquilino a non restare senz'alloggio non è il solo che possa entrare in linea di conto.

Aus dem Tatbestand:

Die Beschwerdeführerin kündigte das als Röntgeninstitut benützte Mietobjekt und anerbote den Mietern andere Räumlichkeiten im gleichen Hause. Die Übersiedlung dahin hätte den Mietern wegen des Abbruchs und der Neueinrichtung der elektrischen Installationen Kosten im Betrage von etwa Fr. 20000.- verursacht. Sie erklärten, die ihnen zum Ersatz angebotenen Räumlichkeiten aus diesem Grunde nicht annehmen zu können und erhoben gegen die Kündigung Einsprache, die von

Seite: 2

beiden kantonalen Instanzen geschützt wurde. Das Bundesgericht hat eine staatsrechtliche Beschwerde dagegen abgewiesen.

Erwägungen:

1./2.-..

3.- Bei Entscheidung der Frage, ob eine Kündigung nach Art. 4 BMW gerechtfertigt sei, braucht nicht ausschliesslich darauf abgestellt zu werden., ob der Mieter bei Zulässigerklärung der Kündigung obdachlos würde. Wenn es auch richtig ist, dass der BMW erlassen wurde, um die Folgen der Wohnungsnot zu mildern und Obdachlosigkeit möglichst zu vermeiden, so zeigt doch die Beschränkung der Gründe, bei deren Vorliegen eine Kündigung gerechtfertigt ist eindeutig, dass ein bestehender Mietvertrag soweit möglich geschützt werden soll. Die Kündigung des Vermieters kann wohl unter Umständen dann gerechtfertigt sein, wenn dieser dem Mieter eine andere passende Unterkunft zur Verfügung stellt; die Annahme des Ersatzes muss jedoch dem Mieter auch zumutbar sein (Urteil vom 17. Juni 1946 i. S. Henry). Dabei dürfen die sämtlichen Umstände, wie Preis, Grösse, Qualität und Lage der Ersatzräume, aber auch ausserordentliche Kosten, die durch den Umzug entstehen würden, berücksichtigt werden. Hier ist unbestritten, dass den Mietern aus der Versetzung der elektrischen Installationen in ein anderes Mietobjekt ausserordentliche Unkosten entstehen würden, deren Amortisation die Miete auf Jahre hinaus erheblich verteuern musste. Sie träfen die Mieter umso schwerer, als diese keine Gewähr dafür haben, dass der neue Mietvertrag mit der Beschwerdeführerin langfristig abgeschlossen werden könnte. Angesichts dieses Umstandes durfte die Justizdirektion wiederum ohne Willkür das Angebot der Beschwerdeführerin als für den Mieter nicht annehmbar erklären, selbst dann, wenn diesem von der Vermieterin an die Umzugskosten ein kleinerer Beitrag gewährt würde. Die

Seite: 3

Einwendung, es stehe nicht fest, wie lange das Mietnotrecht noch Geltung habe, und es lasse sich daher nicht zum voraus feststellen, dass die Mieter die neuen Räumlichkeiten binnen kurzem wieder verlassen müssten, ist unzutreffend denn gerade die Tatsache, dass die Dauer der mietnotrechtlichen Bestimmungen nicht bekannt ist, zeigt das Ungewisse der Lage des Mieters, den der BMW schützen will, wenn es dem Mieter nicht gelingt, sich durch den Abschluss eines langfristigen Vertrages selbst zu schützen. Einen derartigen Vertrag abzuschliessen, lehnt aber die Beschwerdeführerin ab