

## S. 3 / Nr. 2 Rechtsgleichheit {Rechtsverweigerung} (d)

BGE 76 I 3

2. Auszug aus dem Urteil vom 25. Januar 1950 i. S. Müller gegen Electrocarbon G.m.b.H. und Direktion der Justiz des Kantons Zürich.

Regeste:

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

Dem Untervermieter darf die Berufung auf Art. 5 lit. b verweigert werden. Ob seine Kündigung wegen eigenen Bedarfes gerecht. fertigt ist, ist auf Grund von Art. 4 BMW zu entscheiden.

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

On peut sans tomber dans l'arbitraire dénier au locataire le droit d'invoquer l'art. 5 lettre b dans les rapports avec le sous-locataire. La question de savoir s'il est fondé à justifier le congé par la raison qu'il a personnellement besoin des locaux doit être tranchée en vertu de l'art. 4 APL.

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

Senz'arbitrio si può negare all'inquilino il diritto d'invoicare l'art. 5 lett. b nei rapporti col sublocatori. La questione se possa giustificare la disdetta pel motivo che ha personalmente bisogno dei locali dev'essere decisa in virtù dell'art. 4 DPA.

Der Beschwerdeführer hat in der von ihm gemieteten Wohnung Geschäftsräume untergebracht. Er kündigte der Beschwerdegegnerin den dieser untervermieteten Teil der Räumlichkeiten wegen Eigenbedarfs. Beide kantonalen Behörden erklärten die Kündigung auf Grund der Art. 4 und 5 lit. b BMW als unzulässig. Das Bundesgericht weist eine staatsrechtliche Beschwerde dagegen ab.

Seite: 4

Aus den Erwägungen:

Der angefochtene Entscheid bezeichnet Art. 5 lit. b BMW auch bei Eigenbedarf an Geschäftsräumen als anwendbar, erklärt aber, der Beschwerdeführer könne seinen Betrieb bei etwas besserer Organisation ohne untragbare Einschränkung weiterführen, womit offenbar festgestellt werden soll, dass der Eigenbedarf nicht dringlich ist. In der Vernehmlassung wird ausgeführt, die Auffassung des Entscheides entspreche Sinn und Zweck der Art. 4 und 5 lit. b. Insbesondere könne Eigenbedarf nur anerkannt werden, wenn Umstände vorlägen, die nach Errichtung des Mietverhältnisses eingetreten, und die vom Vermieter nicht absichtlich oder grobfahrlässig (spekulativ) herbeigeführt worden seien. Der Entscheid scheint also jedenfalls vorerst auf der Anwendung von Art. 5 lit. b zu beruhen.

In Art. 5 lit. b wird das Recht, sich auf Eigenbedarf zu berufen, nicht dem Vermieter, sondern dem Eigentümer eingeräumt. Daran hat auch die Revision des Erlasses, d. h. die Einfügung von Art. 12 bis BMW nichts geändert, der die Vorschriften über die Beschränkung des Kündigungsrechtes auch für Untermietverhältnisse als anwendbar erklärt. Damit sollte, wie das Bundesgericht schon wiederholt festgestellt hat, nicht neues Recht geschaffen, sondern sollten lediglich Zweifel beseitigt werden, die sich bisher bei Anwendung der Vorschriften über die Kündigungsbeschränkung ergeben hatten (BBl 1946 II 2). Durch Art. 12bis werden dem Untermieter im Verhältnis zum Untervermieter die gleichen Rechte gewährt, wie sie nach Art. 4 ff. BMW dem Mieter im Verhältnis zum Vermieter zustehen. Das Recht, sich auf eigenen Bedarf zu berufen, wird aber in Art. 5 lit. b nicht dem Vermieter, sondern dem Eigentümer zugesichert. Daraus darf ohne Willkür gefolgert werden, der Vermieter, der nicht selbst Eigentümer ist, also der Untervermieter, könne sich nicht auf Art. 5 lit. b berufen. Das schliesst allerdings nicht

Seite: 5

aus, dass seine Kündigung wegen Eigenbedarfs unter Umständen zu schützen ist, dann nämlich, wenn diese bei Abwägung der Interessen beider Parteien im Sinne von Art. 4 BMW begründet ist (Urteile vom 12. September 1946 i. S. Hungerbühler).

Die Justizdirektion hätte somit die mit eigenem Bedarf des Beschwerdeführers begründete Kündigung schon deshalb ohne Willkür als unzulässig erklären dürfen, weil der Beschwerdeführer nicht Eigentümer, sondern bloss Mieter der gekündigten Mietlokalitäten ist. Unter diesen Umständen kann dahingestellt bleiben, ob Eigenbedarf des Beschwerdeführers, wenn dieser sich darauf hätte berufen können, ohne Willkür habe verneint werden dürfen, sei es, weil der Beschwerdeführer eine angebliche Raumnot selbst verschuldet habe, sei es, weil der Nachweis eines dringlichen Eigenbedarfs, wie er bei Ausdehnung eines Geschäftsbetriebes ohne Willkür gefordert werden kann (BGE 73 I 184, 74 I 4), nicht erbracht sei