

sers, 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 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 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 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. b BMW nur dann angenommen werde, wenn ein dringendes Bedürfnis für die Erweiterung nachgewiesen werden könne (BGE 73 I 184/85). Auch die Zürcher

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 Masstabes in denjenigen Fällen rechtfertige, in denen sich entweder ein kapitalkräftiges Unternehmen durch die Errichtung von Filialen auf Kosten kleinerer Unternehmungen ausdehnen möchte 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.

2. Arrêt du 5 mars 1948 dans la cause Dame Jobin contre Universo S. A. et Neuchâtel, Commission cantonale de recours pour les mesures contre la pénurie de logements.

Pénurie de logements. ACF du 15 octobre 1941.
Sous réserve de l'abus de droit, le bailleur qui a besoin de locaux dans sa maison pour lui-même ou pour ses proches peut donner congé non seulement au locataire dont l'appartement lui est nécessaire mais aussi à un autre locataire si c'est pour mettre son appartement à la disposition du premier en échange de celui qui va lui être repris.

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 che 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 che dev'essere lasciato libero pel locatore.

Résumé des faits :

Universo S. A., Société générale des fabriques d'aiguilles de montres, à 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. Déboutée 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 particulière-

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 recourante 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 moins grand à demeurer au bénéfice de son bail que celui dont le bail a été résilié. Mais cela n'est pas le cas en l'espèce, attendu que sieur Domon, outre l'intérêt qu'il a, comme la recourante, à pouvoir demeurer en jouissance, occupe un appartement dans lequel il exerce une activité qui lui a occasionné de gros frais d'installation.

Dame Jobin a interjeté contre cette décision un recours de droit public. Elle taxe la décision d'arbitraire et conclut à son annulation.

Le Tribunal fédéral a rejeté le recours.

Motifs :

La seule question à trancher est celle de savoir si l'autorité de recours est tombée dans l'arbitraire pour avoir déclaré valable le congé que la bailleuse a donné à la

recourante, alors que ce ne sont pas les locaux occupés par cette dernière dont elle a besoin mais ceux qu'occupe sieur Domon auquel elle compte donner en échange l'appartement de la recourante.

La réponse n'est pas douteuse.

Ainsi que le Tribunal fédéral l'a reconnu déjà dans l'arrêt Brunner du 12 mars 1945 (non publié), il n'est ni contraire à la lettre de l'art. 5 ACF du 15 octobre 1941 ni incompatible avec le but de cette disposition d'admettre que le propriétaire qui prouve avoir besoin de locaux dans sa maison pour lui-même ou pour ses proches peut non seulement dénoncer le bail de celui dont il désire occuper l'appartement, mais aussi donner congé à un autre locataire pour pouvoir mettre l'appartement de celui-ci à la disposition du premier. Comme on l'a dit à cette occasion, l'idée qui est à la base de l'art. 5 est que si le propriétaire prouve avoir réellement besoin de locaux dans sa maison, il est en droit de donner congé à n'importe lequel de ses locataires. Le fait que le congé a été donné à un autre locataire qu'à celui dont les locaux sont nécessaires au propriétaire ne peut donc faire obstacle à la résiliation, si tant est du moins que celle-ci ait eu réellement pour but de permettre au propriétaire d'occuper les locaux en question et, d'autre part, qu'elle ne se caractérise pas comme un abus de droit. Sous ces réserves, le locataire évincé ne saurait objecter que la résiliation serait moins préjudiciable à un autre locataire. Or, rien, en l'espèce, n'autorise à dire que la bailleuse a abusé de son droit en exigeant le départ de la recourante. Au surplus, voulût-on même mettre en balance les intérêts des deux locataires, on devrait encore reconnaître que les autorités cantonales ont pu sans arbitraire considérer que ceux de sieur Domon l'emportaient sur ceux de la recourante. Il ressort en effet de leurs décisions — et c'est là une constatation qui n'a pas été taxée d'arbitraire et qui lie le Tribunal fédéral — que sieur Domon a installé son atelier dans son appartement et que cette installation

lui a coûté de gros frais, et il est donc clair qu'un déménagement serait plus préjudiciable pour lui que pour la recourante.

3. Auszug aus dem Urteil vom 13. Mai 1948 i. S. Vogel gegen Egli und Regierungsrat des Kantons Luzern.

Wohnungsnot, BRB vom 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.

Pénurie des logements. ACF du 15 octobre 1941/8 février 1946 (APL).

Déni de justice formel, art. 10; la juridiction de recours ne peut confirmer la décision de l'autorité inférieure pour des raisons déduites de faits sur lesquels l'intéressé n'a pas été en mesure de se déterminer dans la procédure cantonale.

Penuria degli alloggi. DCF 15 ottobre 1941/8 febbraio 1946.
Diniego di giustizia quanto alla forma, art. 10: la giurisdizione di ricorso non può confermare la decisione dell'autorità inferiore per ragioni dedotte da fatti sui quali l'interessato non è stato in grado di pronunciarsi nella procedura cantonale.

Der Amtsgehilfe von Willisau hat die gegenüber dem Beschwerdeführer ausgesprochene Wohnungskündigung gestützt auf Art. 5 lit. a BMW geschützt, 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 Amtsgehilfen 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