

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

die staatsrechtliche Beschwerde hiegegen wegen Verweigerung des rechtlichen Gehörs gutgeheissen.

Aus den Gründen :

Nach Art. 10 BMW haben die Kantone das Verfahren bei Einsprachen gegen eine Kündigung zu ordnen. Da es sich um ein Verfahren vor den Verwaltungsbehörden handelt, besteht für sie keine Pflicht, das Verfahren, insbesondere das Beweisverfahren, nach zivilprozessualen Grundsätzen auszugestalten. Es steht von Bundesrechtswegen nichts entgegen, dass die zuständige Behörde auch Beweismittel berücksichtigt, die von den Parteien nicht angerufen worden sind, die Erhebungen ohne Beizug der Parteien durchführt, von einer eigentlichen Protokollierung der Parteivorbringen und der Aussagen von Zeugen Umgang nimmt usw. (Urteile vom 4. April 1946 i. S. Goglio und vom 12. September 1946 i. S. Keller). Da sie aber in die Gestaltung eines Privatrechtsverhältnisses zwischen den Parteien eingreift, muss von ihr der Anspruch der Beteiligten auf rechtliches Gehör gewahrt werden (BGE 70 I 69). Dazu gehört, dass die durch einen Entscheid bestimmte Rechtsstellung einer Partei nicht zu ihren Ungunsten abgeändert wird, ohne dass ihr Gelegenheit geboten war, sich zu den Gründen zu äussern, die gegen den Entscheid geltend gemacht werden (BGE 64 I 148 Erw. 2). Eine derartige nachteilige Änderung der Rechtsstellung liegt nicht nur vor, wenn die Rekursinstanz den erstinstanzlichen Entscheid, mit dem der Anspruch einer Partei geschützt worden ist, aufhebt und zu deren Ungunsten abändert, ohne ihr vorher Gelegenheit zur Vernehmlassung gegeben zu haben. Sie muss auch für den Fall angenommen werden, dass die angefochtene Verfügung mit der ihr gegebenen Begründung sich als unhaltbar herausstellt, die Beschwerdeinstanz sie aber aus Gründen tatsächlicher Art bestätigt, zu denen Stellung zu nehmen der betroffenen Partei keine Möglichkeit eingeräumt worden ist. Anders wäre es nur dann, wenn diese

als massgebend erachteten Tatsachen bereits im erstinstanzlichen Verfahren namhaft gemacht worden wären, der Betroffene es aber unterlassen hätte, sich dazu zu äussern, und die Beschwerdeinstanz ohne Beizug neuer Akten oder weitere Erhebungen entscheiden kann (Urteil vom 20. Februar 1947 i. S. Schmid).

4. Urteil vom 29. April 1948 i. S. Gysin gegen Trotter und Gemeinderats-Kommission Olten.

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 concernante 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 hob 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