

**35. Auszug aus dem Urteil vom 14. September 1949 i. S. Halbheer c. Felehlin und Direktion der Justiz des Kantons Zürich.**

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

Art. 7 BMW. Rechtskraft des Entscheides über die Einsprache. Unzulässigkeit nachträglicher Kündigung auf denselben Termin.

*Arrêté du Conseil fédéral instituant des mesures contre la pénurie des logements, du 15 octobre 1941/8 février 1946 (APL).*

Art. 7. Force de chose jugée de la décision rendue sur l'opposition du locataire. Inadmissibilité d'un congé subséquent pour la même date.

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

Art. 7 DPA. Forza di cosa giudicata della decisione resa su opposizione del locatario. Inammissibilità di una disdetta data posteriormente per il medesimo termine.

A. — Der Beschwerdeführer kündigte dem Beschwerdegegner die Wohnung in der Liegenschaft « zum grossen Kosthaus » in Wald am 31. Dezember 1948 auf den 31. März 1949. Die Mieterschutzkommission erklärte die Kündigung mit Verfügung vom 13. Januar 1949 als ungerechtfertigt. Am 28. Februar kündigte der Beschwerdeführer dem Mieter die Wohnung neuerdings auf den gleichen Termin, und zwar im Wege der amtlichen Kündigung (§§ 289 ff. zch. ZPO). Der Mieter schlug Recht vor. Doch erklärte der Audienzrichter des Bezirksgerichtes Hinwil die Kündigung als zivilrechtlich zulässig. Daraufhin erhob der Mieter am 31. März gegen die Kündigung beim Mietamt Einsprache. Dieses lud die Parteien zu einer Verhandlung vor. Da der Vermieter nicht erschien, schrieb die Kommission das Begehren des Mieters als durch Anerkennung des Vermieters erledigt ab (§ 12 der kantonalen Verordnung über Massnahmen gegen die Wohnungsnot). Einen Rekurs hiegegen hat die Justizdirektion des Kantons Zürich mit Entscheid vom 17. Mai 1949 abgewiesen.

B. — Mit der staatsrechtlichen Beschwerde wird beantragt, die Entscheide der Justizdirektion und des Mietamtes von Wald aufzuheben und zu erkennen, dass auf

die Einsprache des Mieters gegen die Kündigung wegen Verwirkung der Einsprachefrist nicht eingetreten werden könne; eventuell sei die Sache zu neuer Entscheidung an die kantonalen Instanzen zurückzuweisen.

Das Bundesgericht hat die Beschwerde abgewiesen, soweit es darauf eintrat.

*Aus den Erwägungen:*

Der Entscheid der Mieterschutzkommission, mit dem die auf einen bestimmten Termin erklärte Kündigung als unzulässig erklärt wird, hat gemäss Art. 7 BMW zur Folge, dass das Mietverhältnis, falls die Parteien nicht nachträglich etwas anderes vereinbaren, als auf unbestimmte Zeit erneuert gilt. Seine Wirkung besteht darin, dass das Mietverhältnis aus mietnotrechtlichen Gründen fort dauert, bis es nach den Vorschriften, die für ein auf unbestimmte Zeit abgeschlossenes Mietverhältnis gelten, auf einen neuen, späteren Termin gekündigt werden kann. Der Entscheid entfaltet, wie die Rechtsprechung bereits anerkannt hat (BIRCHMEIER, Die Rechtsprechung des Bundesgerichts zu den BRB über Massnahmen gegen die Wohnungsnot im Jahre 1948, Zentralblatt für Staats- und Gemeindeverwaltung Bd. 50 S. 150) zwar keine Rechtskraft für eine spätere, d. h. auf einen späteren Termin erklärte Kündigung. Er ist aber sowohl für die Parteien als für die Behörde selbst insoweit verbindlich, als das Mietverhältnis, abweichende Vereinbarungen der Parteien vorbehalten, bis dahin fortbesteht. Daraus folgt, dass die nach dem Entscheid erklärte Kündigung, mit der das Mietverhältnis wiederum auf denselben Termin gekündigt wird, für den Fortbestand des Mietverhältnisses bis zum nächstzulässigen Kündigungstermin ohne Wirkungen bleibt. Die gegenteilige Annahme würde bedeuten, dass ein rechtskräftiger Entscheid durch einseitiges Verhalten des Vermieters in seinen Wirkungen beiseite gestellt und dessen Rechtskraft vernichtet würde, weil die Behörde verpflichtet werden könnte, den rechtskräftig gewordenen Entscheid in Wiedererwä-

gung zu ziehen und eine rechtskräftig beurteilte Sache neu zu beurteilen.

Das Mietamt Wald hat die erstmals am 31. Dezember 1948 auf den 31. März 1949 erklärte Kündigung als unzulässig erklärt; sein Entscheid ist vom Beschwerdeführer nicht weitergezogen worden und damit in Rechtskraft erwachsen, mit der Folge, dass das Mietverhältnis aus mietnotrechtlichen Gründen nach dem 31. März 1949 auf unbestimmte Zeit als erneuert zu gelten hat. Die nachträglich, am 28. Februar 1949, wiederum auf den 31. März ausgesprochene Kündigung ist daher mietnotrechtlich ohne Rechtswirkungen und brauchte vom Mieter nicht mehr mit Einsprache angefochten zu werden.

Der Vermieter macht zwar geltend, er habe die zweite Kündigung deshalb vorgenommen, weil sich ergeben habe, dass der Mieter nach der ersten Kündigung zu Klagen Anlass gegeben habe. Es braucht jedoch nicht geprüft zu werden, ob eine erneute und rechtzeitige Kündigung auf denselben Termin, auf den eine erste Kündigung als unzulässig erklärt wurde, die Behörde bei veränderter Sachlage veranlassen könnte, den Entscheid auf Einsprache hin in Wiedererwägung zu ziehen. Denn die Behauptung, der Mieter habe nachträglich zu Klagen Anlass gegeben, ist neu, im kantonalen Rekursverfahren nicht geltend gemacht worden. In der Rekurschrift ist sie nicht enthalten, und in der mündlichen Verhandlung, zu der der Vermieter nicht erschien, nicht geltend gemacht worden. Neue Behauptungen sind aber bei Beschwerden aus Art. 4 BV nach ständiger Rechtsprechung unbeachtlich.

Bestand aber das Mietverhältnis gemäss dem Entscheid des Mietamtes nach dem 31. März 1949 als auf unbestimmte Zeit erneuert fort, so hat die Justizdirektion die Kündigung mit Recht als mietnotrechtlich unzulässig erklärt. Die Beschwerde erweist sich damit insoweit als unbegründet.

### 36. Auszug aus dem Urteil vom 7. Juli 1949 i. S. Ruch gegen Kantonale Steuerverwaltung Bern und Verwaltungsgericht des Kantons Bern.

*Rechtliches Gehör*, Art. 4 BV.

1. Voraussetzungen, unter denen in Verwaltungssachen dem Betroffenen ein Anspruch auf rechtliches Gehör zusteht (Erw. 3).
2. Die durch einen Entscheid bestimmte Rechtsstellung einer Partei darf nicht zu deren Ungunsten abgeändert werden, ohne dass sie Gelegenheit gehabt hat, sich zu den gegen diesen Entscheid geltend gemachten Gründen auszusprechen (Erw. 4-5).

*Droit d'être entendu*, art. 4 Cst.

1. Conditions dans lesquelles l'intéressé peut invoquer le droit d'être entendu dans la procédure administrative (consid. 3).
2. La situation juridique d'une partie, telle qu'elle résulte d'une décision, ne peut être modifiée au détriment de cette partie sans qu'elle ait eu l'occasion de se prononcer sur les motifs invoqués pour modifier la décision prise (consid. 4 et 5).

*Diritto d'essere udito*, art. 4 CF.

1. Condizioni alle quali dev'essere riconosciuto all'interessato il diritto di essere udito in materia amministrativa (consid. 3).
2. La situazione giuridica, quale risulta da una sentenza, non può essere modificata a danno di una parte senza averle dato la possibilità di essere udita sui motivi adottati contro la sentenza stessa (consid. 4-5).

*Aus dem Tatbestand:*

Die kantonale Steuerverwaltung Bern hatte den Beschwerdeführer im Einspracheverfahren für einen beim Verkauf von Liegenschaften erzielten Vermögensgewinn von Fr. 11,200.— steuerpflichtig erklärt. Die kantonale Rekurskommission, an die der Steuerpflichtige rekurierte, setzte jedoch den Gewinn auf Fr. 5200.— herab.

Den Entscheid der Rekurskommission zog die Steuerverwaltung an das Verwaltungsgericht des Kantons Bern. Das Gericht holte eine Vernehmlassung der Rekurskommission ein; dem Steuerpflichtigen hingegen gab es keine Gelegenheit, sich zur Beschwerde der Steuerverwaltung auszusprechen.

Mit Urteil vom 28. Februar 1949 hiess das Verwaltungsgericht die Beschwerde gut und setzte den steuerbaren Vermögensgewinn auf Fr. 11,200.— fest. Dieser Entscheid beruht auf der Annahme, dass ein von der Rekurskommiss-