

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 müsste. 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

Einwendung, es stehe nicht fest, wie lange das Mietrecht 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 mietrechtlichen 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.

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.

BRB betr. Massnahmen gegen die Wohnungsnot vom 15. Oktober 1941/3. Februar 1946 (BMW).

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

ACF du 15 octobre 1941/8 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 sublocatario. 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.

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 Einschränkungen 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. 12 *bis* 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

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 Raumnöte 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.

3. Auszug aus dem Urteil vom 15. Februar 1950 i. S. Trüb gegen Staat Zürich und Oberrekurskommission des Kantons Zürich.

Art. 4 BV. Revision von Steuerentscheiden.

Ein Anspruch unmittelbar aus Art. 4 BV auf Revision eines Steuerentscheides besteht nicht bei Mängeln, die der Steuerpflichtige bei der ihm zumutbaren Aufmerksamkeit schon im Veranlagungsverfahren hätte entdecken können.

Art. 4 Cst. Revision de décisions fiscales.

A défaut d'une disposition de droit cantonal, l'art. 4 Cst. ne confère pas de droit à la révision d'une décision fiscale lorsque le contribuable aurait pu, au cours de la procédure de taxation déjà et en y portant l'attention voulue, découvrir les vices dont cette décision est entachée.

Art. 4 CF. Revisione di decisioni fiscali.

In mancanza d'una disposizione di diritto cantonale, l'art. 4 CF non conferisce il diritto di chiedere la revisione d'una decisione fiscale, quando il contribuente avrebbe potuto scoprire, già nel corso della procedura di tassazione e usando la debita attenzione, i vizi di questa decisione.