

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 Steuerentseides 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 revision 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.

Aus dem Tatbestand :

Am 31. Oktober 1942 stellte das kantonale Steueramt Zürich im Auftrag der Finanzdirektion der Beschwerdeführerin eine Steuerverfügung zu, mit der eine dieser auferlegte Erbschaftssteuer festgesetzt wurde. Gegen diese Verfügung wurde das Rechtsmittel des Rekurses *nicht* ergriffen.

Am 17. Juli 1946 ersuchte die Beschwerdeführerin die Finanzdirektion, die Erbschaftssteuerveranlagung vom 31. Oktober 1942 in Revision zu ziehen und ihr einen Teil der entrichteten Steuer zurückzuerstatten.

Die Finanzdirektion lehnte das Eintreten auf das Gesuch ab. Ein Rekurs hiegegen wurde von der Oberrekurskommission zur Hauptsache abgewiesen, da das Revisionsgesuch in Bezug auf die meisten, zum nachträglichen Abzug vom erbschaftssteuerpflichtigen Vermögen geltend gemachten Posten mit Tatsachen begründet werde, die die Beschwerdeführerin gekannt habe oder bei pflichtgemässer Aufmerksamkeit hätte kennen sollen. Als ausserordentliches Rechtsmittel stehe die Revision dem Steuerpflichtigen nur da zu Gebote, wo er nicht in der Lage gewesen sei, auf dem Wege des ordentlichen Rechtsmittels des Rekurses die unrichtige Veranlagung zu verhindern. Das müsse auch gelten, wenn die Veranlagung, wie die Beschwerdeführerin behauptete, « handgreiflich unrichtig » sei. Gerade unter dieser Voraussetzung habe der Steuerpflichtige allen Anlass, das ordentliche Rechtsmittel zu ergreifen.

Mit der vorliegenden staatsrechtlichen Beschwerde wird neben willkürlicher Anwendung kantonalen Steuerrechts auch geltend gemacht, die Oberrekurskommission habe dadurch Art. 4 BV verletzt, dass sie die Erbschaftssteuerveranlagung nicht aus einem « bundesrechtlichen Revisionsgrund », nämlich wegen handgreiflicher Unrichtigkeiten, aufgehoben habe.

Das Bundesgericht hat die Beschwerde abgewiesen.

Aus den Erwägungen :

Die Beschwerde könnte nur gutgeheissen werden, wenn eine Rechtverweigerung darin läge, dass die Oberrekurskommission in Erbschaftssteuersachen zugunsten des Steuerpflichtigen eine Revision nur im Rahmen von § 23 des zürch. Erbschafts- und Schenkungssteuergesetzes zulässt. Dies trifft aber nicht zu.

In einer Reihe von Entscheiden hat das Bundesgericht erklärt, dass die das Ergebnis eines Veranlagungsverfahrens bildende Feststellung der Steuerpflicht sowohl für den Steuerpflichtigen als auch für das besteuernde Gemeinwesen grundsätzlich verbindlich und rechtskräftig sei und nur abgeändert werden dürfe, *wenn und soweit eine gesetzliche Bestimmung es besonders vorsehe* (BGE 52 I 12 und dort zitierte frühere Entscheide). Die Missachtung dieses Grundsatzes wurde jeweils als Willkür behandelt. Hieran kann freilich nicht mehr festgehalten werden, nachdem die verwaltungsrechtliche Kammer des Bundesgerichts die Revision auch beim Fehlen einer gesetzlichen Bestimmung zulässt (BGE 70 I 170, 71 I 106, 74 I 406). Doch folgt daraus noch nicht, dass einer kantonalen Behörde Willkür oder Rechtsverweigerung vorgeworfen werden darf, wenn sie sich heute noch an den vom Staatsgerichtshof in einer Reihe von Entscheiden aufgestellten Grundsatz hält und die Revision von Steuerentscheiden nur zulässt, soweit sie durch das Gesetz vorgesehen ist. Unmittelbar auf Grund von Art. 4 BV kann eine kantonale Behörde zur Revision eines Steuerentscheides auch bei Fehlen einer gesetzlichen Bestimmung zwar dann verpflichtet werden, wenn den Steuerpflichtigen nicht nur kein Verschulden daran trifft, dass er den Mangel nicht früher geltend machte, sondern dies ausserdem darauf zurückzuführen ist, dass die Steuerbehörde ihn über Inhalt oder Anwendung der gesetzlichen Vorschriften in einen Irrtum versetzt oder ihm über massgebliche Umstände eine unrichtige Auskunft erteilt hat (BGE 75 I 309).

Dagegen lässt sich aus Art. 4 BV für die kantonalen Behörden nicht die Verpflichtung ableiten, die Revision eines Steuerentscheides, der auf handgreiflich unrichtigen Voraussetzungen beruht oder amtliche Akten unberücksichtigt lässt, auch dann zuzulassen, wenn der Steuerpflichtige bei Anwendung der ihm zumutbaren Aufmerksamkeit schon im früheren Verfahren den Mangel hätte entdecken und dessen Behebung hätte erwirken können. Eine solche Erweiterung der Revisionsmöglichkeit hätte zur Folge, dass der Steuerpflichtige kein Interesse an einer sorgfältigen Durchführung des Veranlagungs- und Rekursverfahrens mehr hätte und die Zahl der Revisionsgesuche bedeutend zunehmen würde. Auch der für die staats- und verwaltungsrechtlichen Entscheide geltende Art. 137 lit. b OG lässt die « revisio propter nova » nur zu, « wenn der Gesuchsteller nachträglich neue erhebliche Tatsachen erfährt oder entscheidende Beweismittel auf findet, die er im früheren Verfahren nicht beibringen konnte ».

Ein Steuerpflichtiger, der es im Veranlagungs- und Rekursverfahren an der ihm zumutbaren Aufmerksamkeit hat fehlen lassen, kann auf Grund von Art. 4 BV eine Revision des Veranlagungsentscheides auch dann nicht verlangen, wenn die Steuerbehörde bei sorgfältiger Prüfung der Akten den Fehler hätte entdecken können, was im vorliegenden Fall wenigstens bei einzelnen Posten zutreffen mag. Es verstösst nicht gegen Art. 4 BV, wenn die Unachtsamkeit für beide Parteien (d.h. für die Steuerbehörde und den Steuerpflichtigen) den Ausschluss der Revisionsmöglichkeit zur Folge hat, ohne Rücksicht darauf, ob die Gegenpartei den Fehler hätte entdecken können oder nicht.

II. DOPPELBESTEUERUNG

DOUBLE IMPOSITION

4. Auszug aus dem Urteil vom 15. März 1950 i. S. Röthlisberger und Stiftung « Wengi » gegen Kantone Solothurn und Bern.

Interkantonale Doppelbesteuerung, Art. 46 Abs. 2 BV.

1. Familienstiftung mit Sitz in einem andern als dem Wohnsitzkanton des Stifters. Legitimation des Stifters zur staatsrechtlichen Beschwerde sowohl gegenüber dem Kanton, der ihn selbst auch für das Stiftungsvermögen besteuert, als auch gegenüber dem Kanton, der die juristische Person als solche besteuert (Erw. 1).
2. Verwirkung des kantonalen Besteuerungsrechtes bei verspäteter Veranlagung (Erw. 2).
3. Verwirkung des Rechts zur staatsrechtlichen Beschwerde durch vorbehaltlose Steuerbezahlung: Die Verwirkung gilt nur in Bezug auf die in Kenntnis des kollidierenden Steueranspruchs bezahlten, nicht auch in Bezug auf die früher bezahlten Steuerbeträge (Raten); Änderung der Rechtsprechung (Erw. 3).

Double imposition en matière intercantonale. Art. 46 al. 2 Cst.

1. Fondation de famille dont le siège n'est pas dans le même canton que le domicile du fondateur. Qualité du fondateur pour agir par la voie du recours de droit public contre le canton qui l'impose aussi sur la fortune de la fondation et contre le canton qui impose la personne morale comme telle (consid. 1).
2. Péremption du droit du canton à l'imposition en cas de taxation tardive (consid. 2).
3. Péremption du droit à agir par la voie du recours de droit public admise en raison du fait que les impôts ont été payés sans réserve: La péremption ne touche que les impôts payés nonobstant la connaissance de la collision des prétentions fiscales et non pas les impôts (acomptes) payés précédemment. Changement de jurisprudence (consid. 3).

Doppia imposta intercantonale. Art. 46 cp. 2 CF.

1. Fondazione di famiglia, la cui sede non è nello stesso cantone ove trovati il domicilio del fondatore. Qualità del fondatore per agire mediante ricorso di diritto pubblico contro il cantone che lo impone anche sul patrimonio della fondazione e contro il cantone che impone la persona giuridica come tale (consid. 1).
2. Perenzione del diritto d'imposizione da parte del cantone in caso di tassazione tardiva (consid. 2).
3. Perenzione del diritto d'interporre un ricorso di diritto pubblico ammessa pel fatto che le imposte sono state pagate senza riserva: la perenzione colpisce soltanto le imposte pagate