Urteilskopf

87 I 513

81. Auszug aus dem Urteil vom 22. November 1961 i.S. Stächelin & Co. und Musfeld gegen Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt.
Regeste (de):
Art. 4 BV; Kündigungsschutz.

Eine Kündigung, die im Hinblick auf einen Hausabbruch ausgesprochen worden ist, kann ohne Willkür unzulässig erklärt werden, wenn für den Neubau noch keine Baubewilligung vorliegt.

Regeste (fr):
Art. 4 Cst; protection des locataires.

Un congé, qui a été donné à cause de la démolition de l'immeuble loué, peut sans arbitraire être déclaré injustifié, lorsqu'aucunpermis de construire n'a encore été délivré pour le nouveau bâtiment.

Regesto (it):
Art. 4 CF; protezione dei locatari.

Una disdetta, data a motivo della demolizione dell'immobile locato, può senza arbitrio essere dichiarata ingiustificata, quando nessun permesso di costruzione non è ancora stato rilasciato per il nuovo edificio.

Erwägungen ab Seite 514

BGE 87 I 513 S. 514

Aus den Erwägungen:
Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts vermag der Eigentümer mit der Kündigung durchzudringen, wenn die Liegenschaft, welche die Mieträumlichkeiten birgt, in baulicher Hinsicht abbruchreif oder doch umbaubedürftig ist, oder wenn sie keinen angemessenen Ertrag abwirft, durch den Umbau oder Neubau sich aber ein solcher erzielen liesse; die kantonalen Behörden können die Kündigung dagegen ohne Willkür als ungerechtfertigt erklären, wenn der Umbau oder Neubau nur dazu dienen soll, aus einer Liegenschaft, die sich in annehmbarem baulichen Zustand befindet und die einen angemessenen Ertrag abwirft, einen höheren Gewinn zu ziehen (ZBl 1961 S. 254 Ziff. II lit. a mit Verweisungen). Es liegt auf der Hand, dass dabei nur Projekte berücksichtigt werden dürfen, deren baldige Verwirklichung in rechtlicher und in wirtschaftlicher Hinsicht gesichert ist; denn dem aktuellen Interesse des Mieters an der Fortsetzung des Mietverhältnisses kann nur ein ebenso aktuelles Interesse des Eigentümers an der Räumung der Liegenschaft entgegengehalten werden, nicht indes ein Vorhaben, das möglicherweise überhaupt nicht oder doch erst nach Jahr und Tag zur Ausführung gelangt. In diesem Sinne lässt es sich entgegen den erhobenen Einwendungen durchaus mit dem Sinn und Geist des Art. 31 der VMK vom 28. Dezember 1956 vereinbaren, dass die kantonalen Mieterschutzbehörden in den Fällen, da eine Liegenschaft im Hinblick auf einen Neubau geräumt werden soll, die Vorlegung einer Baubewilligung für dieses Bauvorhaben (oder eines verbindlichen Vorentscheides darüber) verlangen; lässt sich doch in der Regel erst auf Grund dieser Unterlagen feststellen, ob dem Projekt in

öffentlichrechtlicher Hinsicht nichts entgegenstehe und ob es dementsprechend ernsthafte Aussicht auf Verwirklichung habe.