



Entscheid des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

vom 14. März 2012 (410 12 9)

Zivilprozessrecht (ZPO)

Verweigerung der unentgeltlichen Rechtspflege

Präsidentin Christine Baltzer-Bader; Gerichtsschreiber i.V. Omer Keskin

Parteien

A._____

vertreten durch Advokat Urs Grob, Advokatur und Notariat Stadthof,
Hauptstrasse 47, 4153 Reinach 1,

Beschwerdeführer

gegen

Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten, Bahnhofstrasse 3,
4410 Liestal,

Beschwerdegegnerin

B._____

Beschwerdegegner

Gegenstand

Verweigerung der unentgeltlichen Rechtspflege/

Beschwerde gegen den begründeten Entscheid der Vorsitzenden der
Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten Kanton Basel-Landschaft
vom 28. Dezember 2011

A. Mit Eingabe vom 13. Dezember 2011 reichte A.____ (Mieterschaft), vertreten durch Advokat Urs Grob, bei der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten Kanton Basel-Landschaft ein Gesuch um Einleitung eines Schlichtungsverfahrens gegen B.____ (Vermieterschaft) ein. Mit dem Gesuch stellte er ein Begehren auf Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege und Verbeiständung. Nachdem sich die Parteien aussergerichtlich geeinigt hatten, wurde das Schlichtungsverfahren abgeschrieben. Mit begründetem Entscheid vom 28. Dezember 2011 wies die Vorsitzende der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten Kanton Basel-Landschaft das Gesuch der Mieterschaft um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege ab. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass eine Partei gemäss Art. 117 ZPO Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege habe, sofern sie mittellos sei und das Begehren nicht aussichtslos erscheine. Dieser Anspruch gelte für den Zivilprozess und allenfalls dessen Vorbereitung. Das vorliegende Begehren beziehe sich auf die Feststellung der Unwirksamkeit der Kündigung. Ein solches Begehren könne in jedem Verfahrensstadium gestellt werden, insbesondere auch im Ausweisungsverfahren. Dementsprechend sei kein Verfahren vor der Schlichtungsstelle zur Feststellung der Nichtigkeit notwendig. Die Frist für eine Anfechtung der Kündigung betrage gemäss Art. 273 Abs. 1 OR 30 Tage. Hierbei handle es sich um eine Verwirkungsfrist. Das Gesuch sei nicht innert dieser Frist eingereicht worden, was sinngemäss in der Eingabe anerkannt werde. Somit könne festgestellt werden, dass für die Geltendmachung der Unwirksamkeit der Kündigung die Einleitung eines Verfahrens nicht notwendig gewesen wäre und für die Anfechtung der Kündigung die Frist verpasst worden sei. Bereits in der Eingabe vom 13. Dezember 2011 werde eine ausserprozessuale Einigung zwischen den Parteien in Aussicht gestellt. Die Einleitung eines unnötigen bzw. aussichtslosen Verfahrens könne nicht dazu führen, dass ausserprozessuale Vertretungskosten abgegolten werden. Des Weiteren könne dem eingereichten Leistungsjournal entnommen werden, dass bereits vor der Einreichung der Klage bei der Schlichtungsstelle eine Vereinbarung entworfen worden sei. Ausserdem sei ein Aufwand von 17.35 Stunden zur Behandlung eines Falles einer unwirksamen Kündigung unverhältnismässig gross.

B. Mit Eingabe vom 5. Januar 2012 erhob der Mieter Beschwerde gegen den begründeten Entscheid der Vorsitzenden der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten Kanton Basel-Landschaft vom 28. Dezember 2011, mit welchem ihm die unentgeltliche Rechtspflege verweigert wurde. Er beantragte, dieser sei aufzuheben, und es sei ihm für das Verfahren bei der Beschwerdegegnerin die unentgeltliche Rechtspflege zu bewilligen sowie seinem Rechtsvertreter als unentgeltlichem Rechtsbeistand ein Honorar von mindestens CHF 2'611.70 auszurichten. Eventualiter beantragte er, den Entscheid der Beschwerdegegnerin vom 28. Dezember 2011 aufzuheben und zur Neuurteilung an diese zurückzuweisen. Für das Beschwerdeverfahren beantragte er unter o/e-Kostenfolge die unentgeltliche Rechtspflege. Zur Begründung führte der Beschwerdeführer aus, dass die Rechtsbegehren des Beschwerdeführers nicht aussichtslos gewesen seien. Vorliegend habe der Beschwerdeführer um die Feststellung ersucht, dass die Kündigungen seiner Wohnung und seines Geschäftslokals unwirksam seien, weil die Anforderungen an die Kündigung gemäss Art. 257d OR nicht erfüllt gewesen seien. Es habe für ihn somit die Ungewissheit bestanden, ob die Kündigungen durch den Vermieter gültig waren und ob der Beschwerdeführer bis zum 31. Dezember 2011 aus seinem zu Hause und seinem Geschäftslokal ausziehen musste.

Diese Ungewissheit könne der Mieterschaft nicht zugemutet werden. Ebenso wenig sei es diesem zumutbar, darauf zu warten, dass die Vermieterschaft ein Ausweisungsbegehren stellt, um dann die seiner Ansicht nach bestehende Unwirksamkeit geltend zu machen. Eine Leistungs- oder Gestaltungsklage sei vorliegend nicht möglich. Der Beschwerdeführer habe somit an der Feststellung der Unwirksamkeit der Kündigungen ein gewichtiges Interesse gehabt und es könne nicht gesagt werden, dass der Beschwerdeführer ein unnötiges Verfahren eingeleitet habe. Im Übrigen hätte die Beschwerdegegnerin auf das Schlichtungsgesuch des Klägers mangels Rechtsschutzinteresse gar nicht eintreten dürfen, wenn das Verfahren tatsächlich unnötig gewesen wäre. Dies sei jedoch unterblieben, womit sie selber zugestanden habe, dass der Beschwerdeführer ein berechtigtes Rechtsschutzinteresse gehabt habe. Der Umstand, dass durch den Advokaten bereits vor Einreichung des Schlichtungsgesuchs Vergleichsbemühungen unternommen worden seien, hindere eine Partei nicht daran, ein Verfahren anhängig zu machen. Dies sei kein ungewöhnliches Vorgehen, werde dadurch doch der Gegenpartei signalisiert, die Sache sei ernst und die vorgebrachten Argumente hätten Substanz, so dass diese auch einer Überprüfung durch gerichtliche Instanzen standhalten würden. Weiter werde die Tatsache, dass die 30-tägige Frist für die Anfechtung der Kündigungen verstrichen sei, nicht bestritten. Der Beschwerdeführer würde nämlich nicht die Missbräuchlichkeit der Kündigung geltend machen, da es zutreffend sei, dass er mit Mietzinszahlungen in Verzug geraten sei. Die Tatsache, dass der Aufwand des Beschwerdeführers gemäss Ansicht der Beschwerdegegnerin zu hoch sei, könne keine Auswirkungen auf den Entscheid darüber haben, ob die unentgeltliche Prozessführung gewährt werde oder nicht, sondern sei gegebenenfalls bei der Höhe des dem Rechtsbeistand auszurichtenden Entgelts zu berücksichtigen. Der Beschwerdeführer sei offensichtlich nicht in der Lage, neben seinen Lebenshaltungskosten, für die Kosten eines Verfahrens und eines Rechtsbeistandes selber aufzukommen. Schliesslich sei der Beschwerdeführer aufgrund seiner beschränkten sprachlichen Kenntnisse und seiner mangelnden Rechtskenntnis auf anwaltliche Unterstützung angewiesen. Folglich sei ihm für das Verfahren vor der Beschwerdebeklagten die unentgeltliche Prozessführung zu gewähren.

C. Mit Stellungnahme vom 13. Januar 2012 beantragte die Beschwerdegegnerin die Beschwerde unter Kostenfolgen abzuweisen, eventualiter sei zumindest der zeitliche Aufwand der anwaltlichen Vertretung massiv zu kürzen. Zur Begründung führte die Beschwerdegegnerin aus, ein Grund, weshalb inmitten von Verhandlungsaktivitäten am 13. Dezember 2011 eine Eingabe an die Schlichtungsstelle erfolgt sei, sei weder ersichtlich noch vom Beschwerdeführer erklärt worden. Die Anfechtungsfrist sei zu diesem Zeitpunkt bereits abgelaufen gewesen, was auch vom Beschwerdeführer anerkannt werde. Zur Geltendmachung der Unwirksamkeit bedürfe es keines Verfahrens. Die Unwirksamkeit einer Kündigung könne jederzeit geltend gemacht werden, namentlich in einem allfälligen Ausweisungsverfahren. Dass die Schlichtungsstelle als erste Instanz in einem mietrechtlichen Prozess ein Verfahren auf Gesuch hin anlege und die Anhandnahme nicht verweigere, ändere nichts an der Frage der Notwendigkeit des Verfahrens. Von einem psychisch belastenden Schwebezustand aufgrund der Ungewissheit der Mietsituation könne vorliegend nicht gesprochen werden. Hätte man einen solchen vermeiden wollen, hätte man einfach die Kündigung fristgerecht anfechten können. Zwischen der ersten Kontaktnahme des Klienten und dem Ablauf der Anfechtungs-

frist sei mehr als eine Woche gelegen. Gemäss Leistungsjournal sei die Vereinbarung am 15. Dezember 2011 verfasst, am 16. Dezember 2011 der Mandantschaft verschickt und am 19. Dezember 2011 nach Kontakt mit der Gegenpartei unterzeichnet worden. Die Gegenseite habe ihrerseits am 22. Dezember 2011 unterzeichnet. Ein solches Verhalten verdiene keinen Rechtsschutz und auch keine unentgeltliche Rechtspflege. Weiter gelte es zu berücksichtigen, dass im Schlichtungsverfahren die unentgeltliche Rechtspflege nur gewährt werde, wenn der Beizug eines Rechtsvertreters zur Wahrung der Rechte notwendig sei. Dies bedinge, dass es sich um Auseinandersetzungen mit einer gewissen Schwierigkeit handeln müsse oder zur Erlangung einer prozessualen "Waffengleichheit", wenn die Gegenseite ebenfalls über eine professionelle Vertretung verfüge. Im vorliegenden Fall seien beide Kriterien nicht erfüllt.

D. Mit Stellungnahme vom 15. Januar 2012 brachte der Beschwerdegegner vor, dass es sich beim Vergleich um denjenigen handle, welchen er dem Beschwerdeführer bereits im Herbst 2011 vorgeschlagen habe, als absehbar gewesen sei, dass der Beschwerdeführer seinen Verpflichtungen nicht nachkommen werde. Seinerseits sei versucht worden, den Vergleich und die damit verbundenen Formalitäten mit bestmöglicher Effizienz zu gestalten.

E. Mit Verfügung vom 18. Januar 2012 schloss das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, den Schriftenwechsel. Der Fall wurde dem Präsidium zum Entscheid, welcher aufgrund der Akten erfolgt, unterbreitet.

Erwägungen

1. Wird die unentgeltliche Rechtspflege ganz oder teilweise abgelehnt oder entzogen, so kann der Entscheid gemäss Art. 319 lit. b Ziff. 1 i.V.m. Art. 121 ZPO mit Beschwerde angefochten werden. Diese ist gemäss Art. 321 Abs. 1 und 2 i.V.m. Art. 119 Abs. 3 ZPO bei der Rechtsmittelinstanz innert zehn Tagen seit der Zustellung des begründeten Entscheids oder seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidsbegründung schriftlich und begründet einzureichen. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind gemäss Art. 326 ZPO ausgeschlossen. Der Entscheid wurde am 28. Dezember 2011 verschickt. Die Rechtsmittelfrist ist durch die Beschwerde vom 5. Januar 2012 somit eingehalten. Gemäss Art. 320 ZPO können mittels Beschwerde die unrichtige Rechtsanwendung sowie die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden. Der Beschwerdeführer rügt sowohl eine offensichtlich falsche Sachverhaltsfeststellung als auch eine Rechtsverletzung. Mit der Rüge macht er geltend, sein Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege sei zu Unrecht abgewiesen worden, weil sein Interesse an einem Feststellungsentscheid fälschlicherweise verneint worden sei. Da auch die übrigen Beschwerdeformalien erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. Gemäss § 5 Abs. 1 lit. b EG ZPO ist das Präsidium der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts für die Beurteilung von Beschwerden gegen begründete Entscheide der Vorsitzenden der kantonalen Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten sachlich zuständig. Der Entscheid erfolgt aufgrund der Akten (Art. 327 Abs. 2 ZPO).

2. Als Anspruchsvoraussetzung für die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege ist verlangt, dass das Rechtsbegehren der gesuchstellenden Partei nicht aussichtslos erschei-

nen darf. Als aussichtslos sind nach der Rechtsprechung Prozessbegehren anzusehen, bei denen die Gewinnaussichten beträchtlich geringer sind als die Verlustgefahren und die deshalb kaum als ernsthaft bezeichnet werden können (BGE 128 I 225, E. 2.5.3). Dagegen gilt ein Begehren nicht als aussichtslos, wenn sich Gewinnaussichten und Verlustgefahren ungefähr die Waage halten oder jene nur wenig geringer sind als diese. Massgebend ist, ob eine Partei, die über die nötigen finanziellen Mittel verfügt, sich bei vernünftiger Überlegung zu einem Prozess entschliessen würde; eine Partei soll einen Prozess, den sie auf eigene Rechnung und Gefahr nicht führen würde, nicht deshalb anstrengen können, weil er sie nichts kostet. Ob im Einzelfall genügende Erfolgsaussichten bestehen, ist jeweils am Anfang des Verfahrens zu beurteilen, weil sie sich häufig nach Durchführung des Beweisverfahrens klären. Falls mit dem Entscheid zugewartet werden könnte, würde dem Gesuchsteller die unentgeltliche Rechtspflege, wenn sich der Verlust des Prozesses abzeichnet, unzulässigerweise rückwirkend entzogen (EMMEL, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., Art. 117 N 13).

3. Der Beschwerdeführer hat die vermierterseits am 7. November 2011 ausgesprochene Kündigung innerhalb der 30-tägigen Frist nicht angefochten. Derweil wurden Gespräche für einen Vergleich von den Parteien aufgenommen. Eine Einigung hinsichtlich eines Vergleichs kam denn auch am 22. Dezember 2011 zustande. Mit Eingabe von 13. Dezember 2011 wurde von der Mieterschaft gleichwohl ein Verfahren vor der kantonalen Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten mit der Begründung, der Gesuchsteller habe ein Interesse an der Feststellung der Nichtigkeit der ergangenen Kündigung, eingeleitet. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Anfechtung der Kündigung unterblieben ist und die Parteien kurz davor standen, sich vergleichsweise zu einigen, erscheint die Einleitung eines Verfahrens und die Geltendmachung eines solchen Feststellungsinteresses sehr ungewöhnlich. Dies gilt umso mehr, als die Mieterschaft den Rechtsvertreter vor Ablauf der Frist zur Anfechtung der Kündigung gemäss Art. 273 Abs. 1 OR mandatiert hat und dieser darauf verzichtet hat, die Kündigung fristgerecht anzufechten. Eine nicht bedürftige Partei, die in positiv laufenden Vergleichsverhandlungen steckt, würde in dieser Situation bei vernünftiger Überlegung kein Verfahren anhängig machen. Dies gilt umso mehr, wenn eine Einigung zwischen den Parteien, wie vorliegend, absehbar war. Eine nicht bedürftige Partei hätte in der geschilderten Konstellation bei vernünftiger Überlegung dieses Verfahren bei der Schlichtungsstelle nicht eingeleitet, sondern den Ausgang der Vergleichsverhandlungen abgewartet, zumal die Anfechtungsfrist schon abgelaufen war. Die gewählte Vorgehensweise grenzt mithin an Rechtsmissbräuchlichkeit. Für das Gesuch des Beschwerdeführers um unentgeltliche Rechtspflege ist das fehlende Verfahrensinteresse gleichbedeutend mit der Aussichtslosigkeit. Folglich wurde das Begehren um unentgeltliche Rechtspflege von der Vorinstanz zu Recht nicht bewilligt. Gestützt auf diese Ausführungen wird die Beschwerde abgewiesen und es kann demnach auch offen gelassen werden, ob der Beschwerdeführer tatsächlich mittellos ist und ob der Aufwand von 17.35 Stunden zur Behandlung eines Falles einer unwirksamen Kündigung unverhältnismässig gross ist.

4. Abschliessend ist über die Verteilung der Prozesskosten zu entscheiden. Gemäss Art. 119 Abs. 6 ZPO werden ausser bei Bös- oder Mutwilligkeit im Verfahren um die unentgeltliche Rechtspflege keine Gerichtskosten erhoben. Der Grundsatz der Kostenlosigkeit ist

allerdings gemäss jüngster höchstrichterlicher Rechtsprechung auf das Beschwerdeverfahren gegen einen abweisenden erstinstanzlichen Entscheid betreffend unentgeltliche Rechtspflege nicht anwendbar, falls der Beschwerdeführer, wie im vorliegenden Fall, scheitert (BGE 137 III 470 E. 6). Dieser Rechtsprechung folgend und dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird dem Beschwerdeführer in Anwendung von Art. 106 Abs. 1 ZPO eine kantonsgerichtliche Gebühr in der Höhe von CHF 300.00 auferlegt. Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren ist dabei nach dem Vorstehenden abzuweisen. Da der Beschwerdegegner nicht anwaltlich vertreten ist und kaum Aufwand hatte für das vorliegende Beschwerdeverfahren, wird keine Parteientschädigung zugesprochen und jede Partei hat ihre eigenen Parteikosten zu tragen.

Demnach wird erkannt:

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
 2. Das Gesuch des Beschwerdeführers um unentgeltliche Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren wird abgewiesen.
 3. Die kantonsgerichtliche Entscheidgebühr von CHF 300.00 wird dem Beschwerdeführer auferlegt. Jede Partei trägt ihre eigenen Kosten.

Präsidentin

Gerichtsschreiber i.V.

Christine Baltzer-Bader

Ömer Keskin