

BL_GERICHTE 410 2024 50 vom 7. Mai 2024

BL Gerichte, 2024-05-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_410_2024_50

FR: BL_GERICHTE 410 2024 50 du 7 mai 2024

IT: BL_GERICHTE 410 2024 50 del 7 maggio 2024

Regeste

Ermittlung des Streitwerts eines Ausweisungsverfahrens im Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO; mangels materiellrechtlicher Beurteilung der Beendigung des Mietverhältnisses löst das Ausweisungsverfahren keine Kündigungssperrfrist aus, womit der Streitwert dem Mietwert des betreffenden Mietobjekts für sechs Monate entspricht (E. 2.1 ff.).

Erwägungen

E. 1

Die Beschwerde richtet sich gegen den in Dispositivziffer 2 der Verfügung vom 13. Februar 2024 getroffenen Kostentscheid des Gerichtspräsidenten des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft Ost (nachfolgend: Vorinstanz). Nicht berufungsfähige erstinstanzliche Entscheide sind gemäss Art. 319 lit. a ZPO mit Beschwerde anfechtbar. Wird nur der Kostenentscheid angefochten, so ist nach Art. 110 ZPO ausschliesslich das Rechtsmittel der Beschwerde zulässig. Der Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO wird im summarischen Verfahren geführt, womit die Beschwerde innert 10 Tagen seit Zustellung des Entscheids zu erheben ist (Art. 321 Abs. 2 ZPO). Die Verfügung vom 13. Februar 2024 konnte dem Beschwerdeführer gemäss Sendungsverfolgung der Schweizerischen Post am 15. Februar 2024 fristauslösend zugestellt werden. Unter Berücksichtigung des fristverlängernden Wochenendes (Art. 142 Abs. 3 ZPO) lief die Beschwerdefrist am Montag, 26. Februar 2024, aus. Mit Postaufgabe der Beschwerde am 26. Februar 2024 wurde die Rechtsmittelfrist gewahrt. Der Beschwerdeführer ist zur Beschwerdeerhebung legitimiert und durch den Kostenentscheid in seinen geschützten Interessen betroffen. Er macht eine unrichtige Rechtsanwendung und somit einen zulässigen Beschwerdegrund gemäss Art. 320 lit. 1 ZPO geltend. Zumal sämtliche Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. Das Präsidium der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts ist gemäss § 5 Abs. 1 lit. b EG ZPO (SGS 221) für die Beurteilung von Beschwerden gegen Entscheide der Zivilkreisgerichtspräsidien sachlich zuständig. Der Beschwerdeentscheid ergeht auf Grundlage der Akten (Art. 327 Abs. 2 ZPO). 2.1 Die Parteien sind sich über die Streitwertermittlung im vorliegenden Mietausweisungsverfahren im Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO uneinig. Während die Beschwerdegegnerin derselben Rechtsauffassung wie die Vorinstanz ist, gemäss welcher sich der Streitwert bei Mietausweisungsverfahren nach dem Mietwert von sechs Monatsmietzinsen zu bemessen sei, vertritt der Beschwerdeführer eine andere Meinung. Er bringt vor, dass in Fällen, in denen neben der Ausweisung auch die Kündigung streitig sei, auf die mutmassliche Dauer der weiteren Nutzung des Mietobjekts abgestellt werden müsse. Sei demnach die Beendigung des Mietverhältnisses ebenfalls Streitgegenstand und würde deren Unzulässigkeit eine Schutzfrist auslösen, entspreche der Streitwert gemäss

bundesgerichtlicher Rechtsprechung in der Regel dem Mietwert für drei Jahre. Im vorinstanzlichen Verfahren habe er die Unwirksamkeit der Zahlungsverzugskündigung erstens mit der fehlenden Schriftlichkeit der Zahlungsaufforderung mit Kündigungsandrohung, zweitens mit der fehlenden Zeichnungsberechtigung der die Zahlungsaufforderung unterzeichnenden Person, drittens mit der fehlenden Begründung der Kündigung und viertens mit der nicht korrekten Bezifferung des Zahlungsrückstandes begründet. Der Streitwert des Mietausweisungsverfahrens betrage daher den Kapitalwert des geschuldeten Mietzinses pro Monat von CHF 1'536.00 über die Dauer von drei Jahren, also CHF 55'296.00. 2.2 Im Urteil 144 III 346 hat das Bundesgericht die Grundsätze zur Streitwertberechnung bei Ausweisungsverfahren im Verfahren nach Art. 257 ZPO präzisiert und im Sinne der Rechtssicherheit für die häufig zu beurteilenden Fälle einer Ausweisung im Zusammenhang mit der Beendigung eines Mietverhältnisses einheitliche Regeln aufgestellt. Danach ist zu unterscheiden, ob nur Ausweisung als solche oder ob vorfrageweise auch die Kündigung streitig sei. Gehe es nur um die Frage der Ausweisung, bestehe das wirtschaftliche Interesse der Parteien im Mietwert, der durch die Verzögerung infolge des Summarverfahrens selber entstehe. Diesbezüglich sei unabhängig von allfälligen kantonalen Unterschieden von einer Dauer von sechs Monaten auszugehen. Sei dagegen die Kündigung ebenfalls strittig, sei diese selber Streitgegenstand. Nach der neueren bundesgerichtlichen Rechtsprechung würden alle Streitigkeiten, in denen die angerufene Behörde über die Beendigung des Mietverhältnisses befinden müsse – also auch mietrechtliche Ausweisungsklagen, die nicht im summarischen Verfahren gemäss Art. 257 ZPO ausgetragen werden können – unter den Begriff «Kündigungsschutz» gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO und damit in den Anwendungsbereich des vereinfachten Verfahrens fallen. Daraus folge, dass bei der Streitwertermittlung die dreijährige Kündigungssperrfrist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e OR zu berücksichtigen sei, weil während dieser Sperrfrist nicht gekündigt werden dürfe, nachdem eine vom Mieter angefochtene Kündigung im ordentlichen bzw. vereinfachten Verfahren als ungültig erklärt worden sei (BGE 144 III 346 E. 1.2 bis 1.2.2.1, mit Hinweisen auf Bundesgerichtsurteile und die Rechtsliteratur). Weiter hat das Bundesgericht im zitierten Urteil festgehalten, dass durch einen Entscheid im Verfahren nach Art. 257 ZPO keine solche Sperrfrist ausgelöst werde. Werde klares Recht bejaht und der Mieter ausgewiesen, bleibe es bei diesem rechtskräftigen Entscheid. Werde dagegen klares Recht verneint und komme es zu einem Nichteintretensentscheid, begründe ein solcher keine Kündigungssperrfrist. Diesbezüglich werde in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung berücksichtigt, dass die Gültigkeit der Kündigung und damit die Ausweisung bei Nichteintreten auf das Gesuch im Summarverfahren allenfalls im ordentlichen bzw. vereinfachten Verfahren erstritten werden müsse und dieser Entscheid dann die Sperrfrist auslösen könne (BGE 144 III 346 E. 1.2.2.2 mit weiteren Hinweisen auf Bundesgerichtsurteile und die Rechtsliteratur). In BGer 4A_346/2022 vom 1. November 2022 wurden die in BGE 144 III 346 präzisierten Grundsätze zur Streitwertberechnung bei Ausweisungsklagen im Rechtsschutz in klaren Fällen bestätigt. 2.3 In der Rechtsliteratur wird die vorstehend zitierte Rechtsprechung des Bundesgerichts zur Streitwertermittlung eines Ausweisungsverfahrens im Rechtsschutz in klaren Fällen teilweise begrüsst, da damit einheitliche Regeln aufgestellt worden sind; teilweise wird die neue Rechtsprechung des Bundesgerichts als unklar und widersprüchlich angesehen (vgl. BSK OR I- Weber, 7. Aufl., 2020, Art. 267 N 3b sowie Art. 271/271a N 25; Bachofner, Die Mietausweisung – Rechtsschutz in klaren und in weniger klaren Fällen, Diss., 2019, Rz. 340 ff. und 375 ff., je mit weiteren Hinweisen). Es stellt sich die Frage, ob ein Nichteintreten auf ein Gesuch um

Rechtsschutz in klaren Fällen überhaupt geeignet ist, eine Sperrfrist im Sinne von Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 1 OR auszulösen. Hierzu wird die Ansicht vertreten, zur Auslösung einer Sperrfrist infolge Unterliegens des Vermieters zu einem erheblichen Teil (so der Wortlaut von Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 1 OR) bedürfe es einer materiellen Beurteilung der Streitsache. Ein Nichteintreten aufgrund Illiquidität der Beweislage oder der Rechtslage dürfe nicht als Unterliegen im Sinne von Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 1 OR gewertet werden, das eine Kündigungssperrfrist auslösen würde. Ein gescheitertes Ausweisungsverfahren im Rechtsschutz in klaren Fällen löse daher keine Sperrfrist aus (Bachofner , Die Mieterausweisung – Rechtsschutz in klaren und in weniger klaren Fällen, Diss., 2019, Rz. 400 bis 403; gleicher Meinung Rohrer , Der Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO, in: MRA 2016 S. 3, 6; Thanei , Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl., 2022, 29.3.2.6.3 S. 915; BSK OR I- Weber , 7. Aufl., 2020, Art. 271/271a N 25).

2.4 Vorliegend ist mit der Beschwerdegegnerin festzuhalten, dass der Beschwerdeführer die formelle Fehlerhaftigkeit der Zahlungsverzugskündigung nach Art. 257d OR geltend gemacht hat. Die formellen Rügen des Beschwerdeführers sind: (1) die fehlende Schriftlichkeit der Zahlungsaufforderung mit Kündigungsandrohung, (2) fehlende Zeichnungsberechtigung in der Zahlungsaufforderung mit Kündigungsandrohung, (3) fehlende Begründung der Kündigung, (4) Verlängerung der Kündigungsfrist wegen späteren Zugangs der Zahlungsverzugskündigung sowie (5) nicht korrekte Bezifferung des Zahlungsrückstandes. Bei Vorliegen einer formell fehlerhaften Kündigung kann eine formgültige Kündigung nachgeholt werden und die dreijährige Sperrfrist wird nicht ausgelöst (BGE 141 III 201 E. 2.8 mit weiteren Hinweisen). In Bezug auf die Verlängerung der Kündigungsfrist wendet die Beschwerdegegnerin zu Recht ein, dass die Zahlungsverzugskündigung vom 28. September 2023, sollte sie dem Beschwerdeführer erst im Oktober 2023 zugegangen sein, auf den nächstmöglichen Kündigungstermin Gültigkeit erlangen würde (Art. 266 Abs. 2 OR). Zudem macht die Tatsache allein, dass die Vermieterschaft in der Mahnung einen zu hohen Betrag einsetzt, die Kündigung nach Art. 257d OR nicht zwingend unwirksam; ein Mieter, der die Vermieterschaft weder auf den Fehler hinweist noch Anstrengungen unternimmt, den nach seinem Wissen tatsächlich vorhandenen Ausstand zu begleichen, oder zumindest darlegen kann, dass er den Ausstand bei korrekter Angabe des geschuldeten Betrages beglichen hätte, verdient keinen Schutz (so BGer 4A_70/2014 vom 10. September 2014 E. 5.4 m.w.H.). Der Beschwerdeführer hat somit im erstinstanzlichen Ausweisungsverfahren die Beendigung des Mietverhältnisses weder materiellrechtlich begründet, noch hat er innert der Kündigungsfrist vorstehende oder materiellrechtliche Bestreitungen vorgebracht oder die Kündigung bei der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten angefochten. Die Vorinstanz hat sich vorfrageweise nicht mit der Kündigung an sich auseinandersetzen müssen. Eine materiellrechtliche Bestreitung der Beendigung des Mietverhältnisses ist demnach nicht Gegenstand des vorliegenden Ausweisungsverfahrens, so dass dieses keine Kündigungssperrfrist auslösen kann, zumal die Beschwerdegegnerin ihr Ausweisungsgesuch zurückgezogen und die Vorinstanz das Verfahren zufolge Rückzugs abgeschlossen hat. Der Streitwert dieses Ausweisungsverfahrens entspricht somit dem Mietwert des betreffenden Mietobjekts für sechs Monate, was bei einem Mietzins von CHF 1'536.00 pro Monat einen Streitwert von CHF 9'216.00 ergibt. Die Beschwerde ist daher vollumfänglich abzuweisen und der Abschreibungsentscheid vom 13. Februar 2024 zu bestätigen.

3.1 Die Abweisung der Beschwerde hat zur Folge, dass die Prozesskosten des Rechtsmittelverfahrens dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen sind (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die

Entscheidgebür ist gestützt auf § 9 Abs. 2 lit. a der Verordnung über die Gebühren der Gerichte (GebT, SGS 170.31) auf CHF 600.00 festzusetzen und vom Beschwerdeführer zu übernehmen. Darüber hinaus hat der Beschwerdeführer eine Parteientschädigung an die Beschwerdegegnerin zu leisten, welche sich gemäss § 2 Abs. 1 der Tarifordnung für Anwältinnen und Anwälte (TO, SGS 178.112) nach dem erforderlichen Zeitaufwand bemisst. Mit der eingereichten Kostennote der Rechtsbeiständin der Beschwerdegegnerin, Rechtsanwältin Sophie Balz-Geiser, vom 28. März 2024 wird eine Parteientschädigung von CHF 1'497.95 für 4.41 Aufwandstunden à CHF 310.00 zuzüglich Auslagen von CHF 18.60 und Mehrwertsteuer von 8,1 % geltend gemacht. Die Parteientschädigung ist vom Gericht von Amtes wegen auf ihre Angemessenheit und Tarifkonformität zu überprüfen (u.v. KGE BL 400 22 251 vom 7. Februar 2023 E. 7). Die Leistungsdetails der Kostennote enthalten einen Aufwand von 0.33 Stunden für die «Dossiereröffnung, COI, Rechnung an Klient, Dossierschliessung, Ablage». Solche administrativen Arbeiten werden in aller Regel vom Sekretariat der Anwältin bzw. des Anwalts erledigt und sind im Stundenansatz der Anwältin bzw. des Anwalts inkludiert. Der übrige Aufwand von 4.08 Stunden ist aus Sicht des Kantonsgerichts nicht zu beanstanden. In Anlehnung an die kantonale Praxis zu § 3 Abs. 1 TO erscheint ein Stundenansatz von CHF 310.00 für einen durchschnittlich schwierigen und bedeutsamen Fall wie dem vorliegenden als zu hoch, weshalb der Ansatz auf angemessene CHF 280.00 zu reduzieren ist. Somit ergibt sich eine Parteientschädigung von CHF 1'255.05 (inkl. Auslagen von CHF 18.60 und Mehrwertsteuer von CHF 94.05), welche der Beschwerdeführer an die Beschwerdegegnerin zu bezahlen hat.

3.2 Der Beschwerdeführer beantragt für das Rechtsmittelverfahren die unentgeltliche Prozessführung und Verbeiständung durch seine Rechtsbeiständin. Diesem Antrag ist stattzugeben, zumal der Beschwerdeführer Ergänzungsleistungen bezieht und über keinerlei Vermögen verfügt. Er ist bedürftig im Sinne von Art. 117 lit. a ZPO und seine Beschwerde erscheint nicht aussichtslos (Art. 117 lit. b ZPO). Zuzugewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für den Beschwerdeführer ist die Entscheidgebür von CHF 600.00 vorläufig auf die Staatskasse zu nehmen (Art. 122 Abs. 1 lit. b ZPO). Zudem ist die Rechtsbeiständin des Beschwerdeführers vom Kanton angemessen zu entschädigen (Art. 122 Abs. 1 lit. a ZPO). Die von Advokatin Sarah Brutschin eingereichte Honorarnote vom 25. März 2024 ist nach dem Streitwert anstatt richtigerweise nach dem erforderlichen Zeitaufwand berechnet (§ 2 Abs. 1 TO). Die Parteientschädigung ist deshalb analog § 18 Abs. 1 TO von Amtes wegen nach Ermessen festzusetzen. In Anbetracht dessen, dass Advokatin Sarah Brutschin den Beschwerdeführer bereits im erstinstanzlichen Verfahren vertreten hat, ist ihr Aufwand für die Instruktion und Ausfertigung der Beschwerde vom 26. Februar 2024 und der Replik vom 25. März 2024 auf 5.5 Stunden festzusetzen. In Anwendung eines Stundenansatzes von CHF 200.00 für die unentgeltliche Verbeiständung (§ 3 Abs. 2 TO) bemisst sich das Grundhonorar für die Vertretung im Beschwerdeverfahren auf CHF 1'100.00. Sodann beträgt der Auslagenersatz für Massenkopien CHF 0.50 pro Seite (§ 15 Abs. 1 TO), weshalb die in der Honorarnote vom 25. März 2024 ausgewiesenen Auslagen auf CHF 38.20 zu reduzieren sind. Die an die Rechtsbeiständin des Beschwerdeführers vorläufig aus der Gerichtskasse zu bezahlende Entschädigung beläuft sich somit auf CHF 1'230.40 (inkl. Auslagen von CHF 38.20 und Mehrwertsteuer von CHF 92.20).

3.3 Der Beschwerdeführer ist darauf hinzuweisen, dass er zur Nachzahlung der ihm gewährten unentgeltlichen Rechtspflege betreffend die Entscheidgebür von CHF 600.00 und die Entschädigung an seine Rechtsbeiständin von CHF 1'230.40 für das Beschwerdeverfahren verpflichtet ist, sobald er dazu in der Lage ist. Der Rückforderungsanspruch des Kantons verjährt zehn

Jahre nach Abschluss des Verfahrens (Art. 123 ZPO).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.