

BS_APPELLATIONSGERICHT BEZ.2015.18 vom 3. August 2015

BS Appellationsgericht, 2015-08-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_BEZ.2015.18

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT BEZ.2015.18 du 3 août 2015

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT BEZ.2015.18 del 3 agosto 2015

Erwägungen

E. 1

1.1 Anfechtungsobjekt des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bildet der **Entscheid** der Schlichtungsstelle, mit dem das Gesuch der Beschwerdeführer um unentgeltliche Verbeiständung in dem von ihnen angehobenen Kündigungsanfechtungsverfahren abgewiesen worden ist. Gemäss baselstädtischer Praxis ist die Schlichtungsstelle im Rahmen des vor ihr abzuwickelnden Schlichtungsverfahrens sachlich zuständig zur Beurteilung eines solchen Gesuchs (AGE BE.2011.123 vom 29. Juni 2012 E. 2, in: BJM 2013, S. 43, 44 ff.).

1.2 Die Abweisung des Gesuchs um unentgeltliche Verbeiständung stellt entgegen der Bezeichnung durch die Schlichtungsstelle nicht einen Entscheid, sondern eine prozessleitende Verfügung dar, die mit Beschwerde anfechtbar ist (Art. 319 lit. b Ziff. 1 in Verbindung mit Art. 121 der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO, SR 272]; BGer 4A_507/2011 vom 1. November 2011 E. 2.1; AGE BE.2011.17 vom 18. März 2011 E. 1). Auf die innert der gesetzlichen Frist von 10 Tagen seit Zustellung der Verfügung (vgl. Art. 321 Abs. 2 ZPO) eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten. Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Zuständig für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde ist der Ausschuss des Appellationsgerichts (§ 10 Abs. 1 und 2 des Gesetzes über die Einführung der Schweizerischen Zivilprozessordnung [EG ZPO, SG 221.100]).

E. 2

2.1 Art. 29 Abs. 3 der Bundesverfassung (BV, SR 101) gewährleistet finanzschwachen Personen unentgeltlichen Zugang zu den Gerichten, um ihre Rechte zu wahren. Die ZPO setzt diesen verfassungsrechtlichen Minimalanspruch auf Gesetzesstufe um (BGE 138 III 217 E. 2.2.3 S. 218) und sieht einen Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege vor, wenn eine Person nicht über die erforderlichen Mittel verfügt und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (Art. 117 ZPO). Sofern es zur Wahrung der Rechte notwendig ist, umfasst die unentgeltliche Rechtspflege auch die Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistands (vgl. Art. 29 Abs. 3 BV, Art. 118 Abs. 1 lit. c ZPO).

2.2 Die Schlichtungsstelle erachtete die Mittellosigkeit der Beschwerdeführer und die fehlende Aussichtslosigkeit ihres Rechtsbegehrens als unbestritten (angefochtene Verfügung, Ziff. 4). Dagegen sah sie eine anwaltliche Vertretung als nicht notwendig an, was von den Beschwerdeführern bestritten wird. Die Schlichtungsstelle verwies zunächst auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung (BGer 5A_395/2012 vom 16. Juli 2012 E. 4), gemäss der auch für das Schlichtungsverfahren ein unentgeltlicher Rechtsbeistand gewährt

werden könne, wenn die Streitsache dies rechtfertige; es gelte ein strenger Massstab, wobei die Verhältnisse des Einzelfalls entscheidend blieben (angefochtene Verfügung, Ziff. 5). Die vorliegende Streitigkeit ■ so die Schlichtungsstelle ■ sei von relativer Schwere, weshalb zusätzlich besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten hinzukommen müssten, denen die Gesuchsteller nicht gewachsen wären (Ziff. 6). In tatsächlicher Hinsicht gehe es im vorliegenden Fall um eine Kündigung wegen umfassender Renovation der Liegenschaft; ein unübersichtlicher Sachverhalt liege nicht vor. Auch in rechtlicher Hinsicht seien die zu beantwortenden Fragen auf wenige Punkte begrenzt und nicht von besonderer Komplexität. Die Gesuchsteller hätten zudem die Möglichkeit, von der unentgeltlichen Beratung durch die Schlichtungsstelle Gebrauch zu machen. Schliesslich hätte die Schlichtungsstelle im Fall, dass es zu einem Schlichtungsversuch gekommen wäre, den Sachverhalt von Amtes wegen feststellen und die Beweise von Amtes wegen erheben müssen (Ziff. 7). Aus der Rechtsprechung ergebe sich weiter, dass eine unentgeltliche Verbeiständung dann bewilligt werde, wenn besondere persönliche Gründe vorlägen, etwa bei einem volljährigen Kind in Erstausbildung im Unterhaltsprozess gegen den Vater, bei einer Ausländerin ohne Sprachkenntnisse in einer komplexen arbeitsrechtlichen Streitigkeit, bei einer betagten, pflegebedürftigen und zunehmend dementen Frau; vergleichbare Beeinträchtigungen seien bei den Gesuchstellern nicht ersichtlich (Ziff. 8). Unter dem Kriterium der Waffengleichheit sei festzuhalten, dass sich die Vermieter nicht durch einen Rechtsanwalt, sondern lediglich durch eine Immobilienverwaltung hätten vertreten lassen (Ziff. 9).

Die Beschwerdeführer wenden dagegen ein, die Kündigung eines Mietverhältnisses durch die Vermieter greife äusserst weitreichend in die Stellung der Mieter ein; ein schwererer Eingriff als die Kündigung sei in mietrechtlichen Angelegenheiten nicht vorstellbar. Wann eine Kündigung recht- oder unrechtmässig sei, verschliesse sich einer durchschnittlichen Mietpartei vollständig. Es komme hinzu, dass die Beschwerdeführer über einen Migrationshintergrund verfügten und mit den mietrechtlichen Gepflogenheiten nicht vertraut seien; der Beschwerdeführer sei Hilfsarbeiter, die Beschwerdeführerin Hausfrau (Beschwerde, Rz. 15). Entgegen der Auffassung der Schlichtungsstelle sei der vorliegende Fall sodann in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht äusserst komplex. Die Komplexität des Falls beurteile sich nicht aus dem Blickwinkel der Schlichtungsstelle, sondern eher aus demjenigen eines ausgebildeten Juristen ohne spezielle mietrechtliche Kenntnisse. Ob eine Kündigung wegen Sanierung gegen Treu und Glauben verstosse, verschliesse sich auch einem ausgebildeten Juristen. Namentlich sei die Frage zu beantworten, inwiefern der Umfang der geplanten Arbeiten und die Auswirkungen auf die Mieter beurteilt werden könnten. Dies setze voraus, dass die Sanierungsarbeiten den Mietern rechtzeitig mitgeteilt würden, damit diese sich eine Bild über den Umfang der auszuführenden Arbeiten machen und über ihr Verbleiben in der Wohnung selber entscheiden könnten. Die Zulässigkeit der Kündigung wegen Sanierung hänge somit von Voraussetzungen ab, die einlässlich abzuklären seien. Dass vor der Schlichtungsstelle der Untersuchungsgrundsatz gelte, ändere daran nichts (Beschwerde, Rz. 16). Schliesslich seien die Vermieter zwar nicht durch einen Anwalt, aber durch eine spezialisierte Immobilienverwaltung vertreten. Dies sei einer anwaltlichen Vertretung gleichzustellen. Zur Herstellung der Waffengleichheit sei eine anwaltliche Vertretung der Beschwerdeführer notwendig (Beschwerde, Rz. 17).

2.3 Die bedürftige Partei hat Anspruch auf unentgeltliche Verbeiständung, wenn ihre Interessen in schwerwiegender Weise betroffen sind und der Fall in tatsächlicher und

rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bietet, die den Beizug eines Rechtsvertreters erforderlich machen. Droht das in Frage stehende Verfahren besonders stark in die Rechtsposition der betroffenen Person einzugreifen, ist die Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsvertreters grundsätzlich geboten (was insbesondere im Strafverfahren zutrifft), sonst nur dann, wenn zur relativen Schwere des Falles besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten hinzukommen, denen die betroffene Person auf sich alleine gestellt nicht gewachsen wäre. Dabei sind neben der Komplexität der Rechtsfragen und der Unübersichtlichkeit des Sachverhalts auch in der Person der Betroffenen liegende Gründe zu berücksichtigen, so das Alter, die soziale Situation, Sprachkenntnisse und allgemein die Fähigkeit, sich im Verfahren zurechtzufinden. Massgebend ist schliesslich auch das Prinzip der Waffengleichheit, hält doch nunmehr Art. 118 Abs. 1 lit. c ZPO ausdrücklich fest, es bestehe ein Anspruch auf unentgeltliche Verbeiständung, ■ wenn dies zur Wahrung der Rechte notwendig ist, insbesondere wenn die Gegenpartei anwaltlich vertreten ist■ (BGer 5A_395/2012 vom 16. Juli 2012 E. 4.3, mit Verweisen).

Ob die Verbeiständung notwendig ist, bewertet sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls. Die Rechtsnatur des Verfahrens ist ohne Belang. Grundsätzlich fällt die unentgeltliche Verbeiständung für jedes staatliche Verfahren in Betracht, in das die bedürftige Partei einbezogen wird oder das zur Wahrung ihrer Rechte notwendig ist. Auch wenn ein Verfahren dem Untersuchungsgrundsatz oder der Offizialmaxime unterstehen sollte, lässt dies eine anwaltliche Vertretung nicht ohne Weiteres als unnötig erscheinen. Auch für das Schlichtungsverfahren gemäss Art. 197 ff. ZPO kann ein unentgeltlicher Rechtsbeistand gewährt werden, wenn die Streitsache dies rechtfertigt. Es gilt insoweit jedoch ein strenger Massstab, wobei die Verhältnisse des konkreten Einzelfalls entscheidend bleiben (BGer 5A_395/2012 vom 16. Juli 2012 E. 4.4, mit Verweisen).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Notwendigkeit einer unentgeltlichen Verbeiständung anhand der Verhältnisse des konkreten Einzelfalls zu prüfen ist und dabei im Wesentlichen auf vier Kriterien abzustellen ist, nämlich auf die Eigenheiten des Verfahrens, die Komplexität der Tat- und Rechtsfragen, die persönlichen Eigenschaften des Gesuchstellers und die anwaltliche Vertretung der Gegenpartei (vgl. Bühler, in: Berner Kommentar, Bern 2012, Art. 118 ZPO N 21).

E. 2.4

2.4.1 Im vorliegenden Fall beantragen die Beschwerdeführer die Gewährung der unentgeltlichen Verbeiständung für die Einreichung ihres Schlichtungsgesuchs. Das Gesetz sieht die unentgeltliche Verbeiständung im Schlichtungsverfahren ausdrücklich vor (vgl. Art. 113 Abs. 1 Satz 2 ZPO). Das Schlichtungsverfahren bildet eine prozessuale Voraussetzung einer gerichtlichen Klage. Dass es primär auf die Herbeiführung einer Einigung ausgerichtet ist, ändert nichts an der Notwendigkeit der Beiordnung eines Rechtsvertreters, wenn eine Person nicht in der Lage ist, den Prozessstoff zu überblicken und in Kenntnis der Rechtslage zu den Streitpunkten Stellung zu nehmen. In diesem Fall darf nicht davon ausgegangen werden, dass auch ohne Rechtsbeistand Vergleichsgespräche sachgerecht geführt werden können und ein allfälliger vergleichsweiser Klageverzicht in Kenntnis der Rechtslage erfolgt (BGer 4A_238/2010 vom 12. Juli 2010 E. 2.3.2; vgl. auch BGer 5A_395/2012 vom 16. Juli 2012 E. 5.3.1).

Die Notwendigkeit eines Rechtsbeistands kann auch bestehen, wenn das fragliche Verfahren ■ wie hier (vgl. Art. 247 Abs. 2 ZPO) ■ vom (eingeschränkten)

Untersuchungsgrundsatz beherrscht wird. Dies folgt namentlich daraus, dass es auch unter der Geltung dieses Grundsatzes den Parteien obliegt, aktiv bei der Sachverhaltsermittlung mitzuwirken, das Gericht bzw. die Schlichtungsstelle über die wesentlichen Tatsachen zu unterrichten und die entsprechenden Beweismittel zu bezeichnen. Zudem betrifft der Untersuchungsgrundsatz nur die Sammlung des Prozessstoffes, nicht aber die Frage, wie das Rechtsbegehren formuliert sein muss, damit der Rechtsstreit überhaupt an die Hand genommen werden kann (BGer 4A_238/2010 vom 12. Juli 2010 E. 2.3.3, mit Verweisen). Die Erfahrung zeigt denn auch, dass ein schlecht begonnenes Verfahren später nur sehr schwer in die richtige Bahn zu bringen ist (BGer 5A_336/2011 vom 8. August 2011 E. 2.5.2). Die Geltung des (eingeschränkten) Untersuchungsgrundsatzes schliesst die Notwendigkeit der unentgeltlichen Verbeiständung somit ebenfalls nicht aus.

Die Notwendigkeit eines Rechtsbeistands wird auch nicht durch die Möglichkeit ausgeschlossen, vom Angebot der unentgeltlichen Rechtsberatung durch die Schlichtungsstelle (Art. 201 Abs. 2 ZPO) Gebrauch zu machen und mit deren Hilfe das Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Bundesgericht hat im Zusammenhang mit der unentgeltlichen Rechtsauskunft durch das Arbeitsgericht darauf hingewiesen, dass im Rahmen einer solchen Rechtsauskunft nur einfache juristische Fragen beantwortet und nicht in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht kompliziertere Fälle abgeklärt werden könnten. Namentlich könne eine Rechtsauskunft keine Vertretung im Verfahren ersetzen, die neben der Formulierung der Eingaben auch Reaktionen auf die Einwände der Gegenpartei und die Vertretung bei allfälligen Vergleichsgesprächen umfasse. Diese stellen hohe Anforderungen an die Beteiligten, da sie den Prozessstoff überblicken müssten, um in voller Kenntnis desselben zu den Streitpunkten Stellung nehmen zu können (BGer 4A_36/2007 vom 3. Mai 2007 E. 2.4; vgl. auch BGer 4A_87/2008 vom 28. März 2008 E. 3.3).

Als Zwischenfazit kann festgehalten werden, dass die Eigenheiten des vorliegenden Verfahrens ■ Schlichtungsverfahren, eingeschränkter Untersuchungsgrundsatz, Möglichkeit der unentgeltlichen Beratung durch die Schlichtungsstelle ■ die Notwendigkeit einer unentgeltlichen Verbeiständung nicht auszuschliessen vermögen.

2.4.2 Die Komplexität einer Streitsache kann sich aus der Unübersichtlichkeit des Sachverhalts oder der Kompliziertheit der sich stellenden Rechtsfragen ergeben (BGE 125 V 32 E. 4b S. 35). Im vorliegenden Fall wurden den Beschwerdeführern mit Schreiben vom 1. Oktober 2014 die Totalsanierung der Liegenschaft, die auch ihre Wohnung umfasst, sowie die baldige Kündigung in Aussicht gestellt. In diesem Schreiben wurde zudem über den Umfang der Arbeiten (Sanierung sämtlicher Leitungen, der Haustechnik, der Küchen, der Bäder und der Fassade) und die Notwendigkeit, die Liegenschaft auf den Rohbau zurückzubauen, informiert. Mit amtlichem Formular vom 15. Oktober 2014 wurde das Mietverhältnis per 28. Februar 2015 gekündigt. Die Sachverhaltsfragen, die sich bei einer Kündigung wegen einer Totalsanierung stellen können ■ Ausgereiftheit des Projekts, Umfang der Arbeiten, Auswirkungen auf die Mieter ■ sind entgegen der Auffassung der Schlichtungsstelle regelmässig unübersichtlich und die sich stellenden Rechtsfragen ■ Missbräuchlichkeit der Kündigung wegen Totalsanierung, Gewährung einer Erstreckung des Mietverhältnisses ■ anspruchsvoll. Zudem gelten Prozesse um wichtige Aspekte des Lebens ■ wie die Wohnung ■ in aller Regel als relativ schwere Fälle, welche die Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistands rechtfertigen (Rüegg, in: Basler Kommentar, 2. Auflage 2013, Art. 118 ZPO N 11). Das Obergericht des Kantons Zürich bejaht denn auch bei der Anfechtung der Kündigung regelmässig die sachliche

Notwendigkeit der unentgeltlichen Verbeiständung im Schlichtungsverfahren (OGer ZH VO110140 vom 30. November 2011 E. 7, in: mp 2012, S. 60, 62; VO140030 vom 6. März 2014 E. 2.9; VO140099 vom 31. Juli 2014 E. 2.14; VO140107 vom 15. August 2014 E. 2.12; RU140045 vom 2. Oktober 2014 E. 5.4; VO140141 vom 20. Oktober 2014 E. 2.10).

2.4.3 Für die Notwendigkeit einer unentgeltlichen Verbeiständung ist die Fähigkeit, sich im konkreten Verfahren allein ■ ohne die Hilfe eines Anwalts ■ zurechtzufinden, von ausschlaggebender Bedeutung (BGE 125 V 32 E. 4b S. 35 f.). Der soeben dargelegten tatsächlichen und rechtlichen Komplexität der Streitsache sind die Beschwerdeführer, die unbestrittenermassen über eine bescheidene Ausbildung und über keine besonderen Fachkenntnisse verfügen (vgl. Beschwerde, Rz. 15; Stellungnahme, Ziff. 3), nicht gewachsen (zum Kriterium der persönlichen Eigenschaften des Gesuchstellers vgl. auch die in E. 2.4.2 zitierten Entscheide des Obergerichts des Kantons Zürich sowie Bühler, a.a.O., Art. 118 ZPO N 40).

2.4.4 Von Bedeutung ist schliesslich auch der Umstand, dass die Gegenpartei durch eine professionelle Immobilienverwaltung vertreten war. Anders als die anwaltliche Vertretung der Gegenpartei begründet die Vertretung durch eine professionelle Verwaltung nicht fast von selbst einen Anspruch auf unentgeltliche Verbeiständung (vgl. Art. 118 Abs. 1 lit. c ZPO: ■ insbesondere wenn die Gegenpartei anwaltlich vertreten ist ■). Der Umstand, dass die Gegenseite durch eine professionelle Verwaltung vertreten wird, ist aber geeignet, die Notwendigkeit der unentgeltlichen Verbeiständung zu verstärken (vgl. OGer ZH VO140107 vom 15. August 2014 E. 2.12 am Ende).

E. 3

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Beschwerdeführer, die über keine besonderen Fachkenntnisse verfügen, der Komplexität des vorliegenden Schlichtungsverfahrens ohne anwaltliche Hilfe nicht gewachsen sind. Die unentgeltliche Verbeiständung erweist sich deshalb als notwendig. Da die Beschwerdeführer sodann unbestrittenermassen nicht über die erforderlichen Mittel verfügen und ihre Rechtsbegehren im Schlichtungsverfahren nicht aussichtslos erscheinen, haben sie Anspruch auf unentgeltliche Verbeiständung. Die Höhe des vom Vertreter der Beschwerdeführer geltend gemachten Honorars von CHF 687.40 (einschliesslich Auslagen und Mehrwertsteuer) für die Einleitung des Schlichtungsverfahrens erscheint angemessen (vgl. Honorarnote vom 5. März 2015). Demgemäss ist Ziff. 2 der angefochtenen Verfügung vom 18. März 2015 aufzuheben und die Schlichtungsstelle anzuweisen, dem Vertreter der Beschwerdeführer ein Honorar von CHF 687.40 auszurichten.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind keine Gerichtskosten für das Beschwerdeverfahren zu erheben. Den Beschwerdeführern ist für das Beschwerdeverfahren sodann eine angemessene Parteientschädigung aus der Gerichtskasse auszurichten (BGE 140 III 501 E. 4.3.2 S. 510 f.; Urwyler, Prozesskostenverteilung, insbesondere Verteilung nach Ermessen, in: Fellmann/Weber [Hrsg.], Haftpflichtprozess 2015, Zürich 2015, S. 139, 155 f.). Auf der Grundlage eines geschätzten Aufwands von vier Stunden zu CHF 250.■ ist die Parteientschädigung auf CHF 1'000.■, zuzüglich 8 % Mehrwertsteuer, festzusetzen.

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