Tribunal fédéral – 4A_198/2025
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 16 juin 2025

Résiliation ; procédure

Assistance judiciaire ; chances de succès ; résiliation pour défaut de paiement

Art. 117 let. b CPC ; 257d CO

unine
Université de Neuchâtel
Séminaire sur le droit du bail

L'octroi de l'assistance judiciaire suppose que la cause ne paraisse pas dépourvue de tout chance de succès (art. 117 let. b CPC). **Une cause est dépourvue de chances de succès lorsque les perspectives de gagner sont considérablement plus faibles que les risques de perdre. En revanche, une cause n'est pas dépourvue de chances de succès lorsque les perspectives de gagner et les risques de perdre s'équilibrent à peu près, ou si les risques de perdre sont légèrement inférieurs**. Il convient de déterminer si une partie disposant des moyens nécessaires se déciderait à engager un procès en réfléchissant raisonnablement. La question de savoir si les chances de succès sont suffisantes dans un cas particulier **s'apprécie sur la base d'un examen provisoire et sommaire des perspectives de procès, la situation au moment du dépôt de la demande étant déterminante** (consid. 2.1).

Le bailleur qui résilie le bail pour défaut de paiement longtemps après le délai de paiement peut, dans certaines circonstances, agir de manière abusive. Il faut toutefois que celui-ci ait **entretemps accepté sans réserve des paiements complets de loyers** de la part du locataire (consid. 2.2).

Besetzung
Bundesrichter Hurni, Präsident,
Bundesrichterin Kiss,
Bundesrichter Denys,
Gerichtsschreiber Leemann.

Verfahrensbeteiligte
A.,
vertreten durch Rechtsanwalt Michael Stampfli,
Beschwerdeführer,

gegen

Obergericht des Kantons Schaffhausen, Beschwerdegegner,

1. B.,
2. C.,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Tobias Bartels,
Verfahrensbeteiligte.

Gegenstand
Kündigungsschutz; unentgeltliche Rechtspflege,

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts des Kantons Schaffhausen vom 25. März 2025 (40/2025/3/A).

Sachverhalt:

A.
Mit Eingabe vom 21. Juni 2024 erhob A. (Mieter, Kläger, Beschwerdeführer) beim Kantonsgericht Schaffhausen Klage gegen B. und C. (Vermieterinnen, Beklagte, Verfahrensbeteiligte) mit folgenden Rechtsbegehren:

"1. **Die Kündigung vom 30. Januar 2024 des Mietvertrags vom 23. April 2014 betreffend die 3-Zimmerwohnung an der U.strasse, V., 3. Obergeschoss links, sei aufzuheben**.
2. Eventualiter, wenn Antrag 1 abgewiesen wird, sei das Mietverhältnis maximal zu erstrecken.
3. **Die Beklagten seien unter solidarischer Haftung zu verpflichten, dem Kläger die zu viel bezahlten Nebenkosten für die Abrechnungsperioden 1. Juli 2020 bis 30. Juni 2021, 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 und 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 zurückzuerstatten**.
4. Die Gerichtskosten seien den Beklagten unter solidarischer Haftung aufzuerlegen.
5. Die Beklagten seien unter solidarischer Haftung zu verpflichten, den Kläger prozessual zuzüglich Mehrwertsteuer zu entschädigen."
Mit Eingabe vom 20. September 2024 stellte der Kläger ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege samt Rechtsverbeiständung.
Mit Verfügung vom 31. Januar 2025 wies das Kantonsgericht das Gesuch infolge Aussichtslosigkeit der Klagebegehren ab und verpflichtete den Kläger zur Leistung eines Gerichtskostenvorschusses im Betrag von Fr. 3'500.--.

B.
Der Kläger focht die kantonsgerichtliche Verfügung vom 31. Januar 2025 beim Obergericht des Kantons Schaffhausen an.
Mit Entscheid vom 25. März 2025 wies das Obergericht die Beschwerde ab. Zudem wies es das Gesuch des Klägers um unentgeltliche Prozessführung und Rechtsverbeiständung für das Beschwerdeverfahren ab und auferlegte ihm die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

C.
Am 25. April 2025 reichte der Kläger dem Bundesgericht eine persönliche Eingabe ein und erklärte, den Entscheid des Obergerichts des Kantons Schaffhausen vom 25. März 2025 mit Beschwerde anfechten zu wollen.
Mit Verfügung vom 29. April 2025 wies das Bundesgericht die Gesuche des Beschwerdeführers um Sistierung des bundesgerichtlichen Verfahrens, um Ansetzung einer (Nach-) Frist bzw. Gewährung einer Fristerstreckung zur vollständigen Begründung der Beschwerde, um Gewährung der aufschiebenden Wirkung sowie um Beizug und Zustellung der kantonalen Verfahrensakten ab.
Am 2. Mai 2025 erfolgte eine weitere persönliche Eingabe des Beschwerdeführers.
Am 12. Mai 2025 reichte der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers dem Bundesgericht eine Beschwerdeergänzung ein, im Wesentlichen mit den Anträgen, es sei der obergerichtliche Entscheid vom 25. März 2025 aufzuheben und es sei ihm vor dem Kantonsgericht Schaffhausen die unentgeltliche Rechtspflege samt Rechtsbeistand zu gewähren.
Am 15. Mai 2025 reichte der Beschwerdeführer dem Bundesgericht eine weitere persönliche Eingabe ein.
Am 11. Juni 2025 reichte der Rechtsvertreter dem Bundesgericht ein (irrtümlich vom 12. Mai 2025 datierendes) Gesuch um vorsorgliche Massnahmen ein.
Es wurden keine Vernehmlassungen eingeholt.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG; BGE 149 III 277 E. 3.1; 148 IV 155 E. 1.1; 143 III 140 E. 1).

1.1. Der angefochtene Entscheid ist nicht verfahrensabschliessend. Nach Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG ist die Beschwerde gegen selbständig eröffnete Zwischenentscheide zulässig, wenn sie einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken können. Die Vorinstanz hat dem Beschwerdeführer die unentgeltliche Rechtspflege verweigert. Derartige Entscheide bewirken in der Regel einen solchen Nachteil (BGE 133 IV 335 E. 4; 129 I 129 E. 1.1).

1.2. Nach dem Grundsatz der Einheit des Verfahrens sind Zwischenentscheide mit dem in der Hauptsache zulässigen Rechtsmittel anzufechten (BGE 137 III 380 E. 1.1; 133 III 645 E. 2.2). In der Hauptsache geht es um die Anfechtung der Kündigung eines Mietvertrags. Der für die Beschwerde in Zivilsachen massgebliche Streitwert von Fr. 15'000.-- in mietrechtlichen Fällen (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG) ist damit erreicht.

1.3. Soweit sich die Beschwerde unmittelbar gegen den erstinstanzlichen Entscheid richtet, ist darauf von vornherein nicht einzutreten, da es sich dabei nicht um einen letztinstanzlichen Entscheid im Sinne von Art. 75 Abs. 1 BGG handelt.
Im Übrigen ist auf die Beschwerde in Zivilsachen unter Vorbehalt hinreichender Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) einzutreten. Die ebenfalls erhobene subsidiäre Verfassungsbeschwerde fällt unter diesen Umständen ausser Betracht (Art. 113 BGG).

2.
Der Beschwerdeführer beanstandet unter Berufung auf Art. 29 Abs. 3 BV und Art. 117 ZPO, die Vorinstanz habe seine Klagebegehren zu Unrecht als aussichtslos beurteilt.

2.1. **Nach Art. 117 ZPO hat eine Person Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt (lit. a) und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (lit. b). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind als aussichtslos Begehren anzusehen, bei denen die Gewinnaussichten beträchtlich geringer sind als die Verlustgefahren und die deshalb kaum als ernsthaft bezeichnet werden können. 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 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 - zumindest vorläufig - nichts kostet. **Ob im Einzelfall genügende Erfolgsaussichten bestehen, beurteilt sich aufgrund einer vorläufigen und summarischen Prüfung der Prozessaussichten, wobei die Verhältnisse im Zeitpunkt der Einreichung des Gesuchs massgebend sind** (BGE 142 III 138 E. 5.1; 139 III 475 E. 2.2).

2.2. **Die Vorinstanz wies unter Berücksichtigung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zutreffend darauf hin, dass eine Vermieterin, die eine Zahlungsverzugskündigung erst lange nach Ablauf der Zahlungsfrist ausspricht, unter Umständen missbräuchlich handle, wobei eine derartige Treuwidrigkeit jedenfalls nur dann in Betracht komme, wenn die Vermieterin in der Zwischenzeit vollständige Mietzinszahlungen des Mieters vorbehaltlos entgegengenommen habe** (Urteile 4A_158/2024 vom 5. November 2024 E. 9.1; 4A_367/2022 vom 10. November 2022 E. 5.2.2). **Die Vorinstanz hat nachvollziehbar ausgeführt, dass die Vermieterinnen im zu beurteilenden Fall nach der Kündigungsandrohung vom 20. November 2023 keine derartige Zahlung (für die ausstehenden Nebenkosten) vom Beschwerdeführer entgegennahmen und dieser auch aus dem Umstand, dass es sich um Zahlungsrückstände für Nebenkosten handelte, nichts zu seinen Gunsten ableiten könne.**
Der Beschwerdeführer beruft sich vor Bundesgericht lediglich in allgemeiner Weise darauf, es habe

sich im zu beurteilenden Fall nicht um Mietzinszahlungen, sondern um Nebenkosten gehandelt, und bringt vor, es liege keine Rechtsprechung des Bundesgerichts zur Kündigung bei Nebenkostenforderungen vor. Damit vermag er die summarische rechtliche Beurteilung der Prozessaussichten im angefochtenen Entscheid nicht als fehlerhaft auszuweisen. Seine Ausführungen sind im Hinblick auf die Regelung in Art. 257d OR nicht stichhaltig, erwähnt die Bestimmung in Abs. 1 neben fälligen Mietzinsen doch ausdrücklich auch Nebenkosten. Der vorinstanzliche Entscheid, wonach die rund einen Monat nach Ablauf der Zahlungsfrist ausgesprochene Kündigung aufgrund einer summarischen Prüfung nicht als verspätet bzw. missbräuchlich erscheine, ist nicht zu beanstanden.
Entgegen den Vorbringen in der Beschwerde trifft nicht zu, dass sich bezüglich der Anfechtung der erfolgten Kündigung Gewinnaussichten und Verlustgefahren ungefähr die Waage halten. Die Vorinstanz hat das entsprechende Klagebegehren vielmehr zu Recht als aussichtslos beurteilt.

2.3. **Hinsichtlich des Klagebegehrens auf Rückforderung von Nebenkosten erwähnte die Vorinstanz die Erwägung im erstinstanzlichen Entscheid, wonach es an klaren Behauptungen (samt objektiven Anhaltspunkten) gefehlt habe, die einen Rückforderungsanspruch hätten begründen können, weshalb auch dieses Rechtsbegehren als aussichtslos zu qualifizieren sei.**
Der Beschwerdeführer kritisiert in diesem Zusammenhang in unzulässiger Weise unmittelbar den erstinstanzlichen Entscheid (vgl. Art. 75 Abs. 1 BGG). Er beanstandet zudem ohne weitere Begründung, geschweige denn entsprechende Aktenhinweise, die Vorinstanz habe sich zur Aussichtslosigkeit dieses Klagebegehrens mit keinem Wort geäussert. Aus dem angefochtenen Entscheid ist jedoch nicht ersichtlich, dass er im vorinstanzlichen Verfahren entsprechende Rügen erhoben hätte (zur materiellen Ausschöpfung des Instanzenzugs BGE 150 III 353 E. 4.4.3; 143 III 290 E. 1.1 mit Hinweisen). Die Vorbringen zielen damit ins Leere.

3.
Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Mit dem Entscheid in der Sache wird das Gesuch vom 11. Juni 2025 um Anordnung vorsorglicher Massnahmen gegenstandslos. Das Gesuch des Beschwerdeführers um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren ist abzuweisen, weil die Beschwerde als von vornherein aussichtslos erschien (Art. 64 Abs. 1 BGG). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Dem Beschwerdegegner und den Verfahrensbeteiligten stehen keine Parteientschädigungen zu (Art. 66 Abs. 2 und 3 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.
Das Gesuch des Beschwerdeführers um unentgeltliche Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren wird abgewiesen.

3.
Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

4.
Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

5.
Dieses Urteil wird den Parteien und den Verfahrensbeteiligten schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 16. Juni 2025

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Hurni

Der Gerichtsschreiber: Leemann