

Calcul de la valeur litigieuse ; contestation de l'indemnité de dépens ; expulsion

Art. 51 al. 1 let. a, 74 al. 1, 90 LTF ; 9 Cst. ; 271a al. 1 let. e CO

La valeur litigieuse (art. 74 al. 1 LTF) d'un recours contre une décision finale (art. 90 LTF) se détermine par les conclusions restées litigieuses devant l'autorité précédente (art. 51 al. 1 let. a LTF). De ce fait, lorsque, devant la deuxième instance, seule l'indemnité de dépens est remise en cause, la valeur litigieuse correspond à la différence entre l'indemnité octroyée par le tribunal et l'indemnité demandée par la partie (en l'espèce, la recourante avait demandé une indemnité de dépens en première instance de CHF 4'257.30, à laquelle devaient s'ajouter CHF 327.80 de TVA ; le tribunal lui a octroyé un montant de CHF 1'784.90, TVA incluse. Elle avait donc demandé la différence en deuxième instance – soit CHF 2'800.20 – ce qui correspond à la valeur litigieuse du recours devant le Tribunal fédéral) (consid. 1.1).

Dans le cadre du recours constitutionnel subsidiaire, seule la violation des droits constitutionnels peut être invoquée (art. 116 LTF). Si la partie recourante fait valoir une violation de l'interdiction de l'arbitraire (art. 9 Cst.), il ne suffit pas d'affirmer que la décision attaquée est arbitraire. La décision doit être manifestement insoutenable, être en contradiction manifeste avec la situation de fait, violer de manière flagrante une norme ou un principe juridique incontesté ou aller à l'encontre de l'idée de justice de manière choquante (consid. 1.2.2).

Rappel des principes fixés dans l'ATF 144 III 346 : lorsque seule l'expulsion d'un locataire est contestée, la valeur litigieuse correspond à 6 mois de loyer (qui équivaut à la durée – théorique – de la procédure sommaire) ; lorsque la validité de la résiliation est également remise en question et que, si elle n'est pas valable, un délai de protection de trois ans commencerait à courir (art. 271a al. 1 let. e CO), la valeur litigieuse correspond à 3 ans de loyer (consid. 2.1.2).

Besetzung

Bundesrichterin Jametti, Präsidentin,
Bundesrichterin Kiss,
Bundesrichter Rüedi,
Gerichtsschreiber Luczak.

Verfahrensbeteiligte

A.,
vertreten durch Advokatin Sarah Brutschin,
Beschwerdeführer,

gegen

B. AG,
vertreten durch Rechtsanwältin Sophie Balz-Geiser,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Kostenentscheid,

Beschwerde gegen den Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, vom 7.

Mai 2024 (410 24 50).

Sachverhalt:

A.

A.a. Am 29. November 2023 beantragte die B. AG (Gesuchstellerin, Beschwerdegegnerin) dem Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost, es sei A. (Gesuchsgegner, Beschwerdeführer) zu verpflichten, die 4-Zimmerwohnung im 4. Obergeschoss an der U.strasse in V. innert 5 Tagen zu räumen und zu verlassen, unter Androhung der Straffolgen im Unterlassungsfall und unter Kostenfolgen. Begründet wurde die beantragte Mietausweisung mit einer Zahlungsverzugskündigung nach Art. 257d OR.

Nach Eingang des Kostenvorschusses für das Mietausweisungsverfahren von Fr. 500.-- liess sich der Gesuchsgegner am 18. Dezember 2023 zum Mietausweisungsgesuch vernehmen. Er bestritt den von der Gesuchstellerin vorgebrachten Sachverhalt und machte geltend, die Zahlungsverzugskündigung sei nichtig oder unwirksam. Auf das Gesuch sei unter Kostenfolge zu Lasten der Gesuchstellerin nicht einzutreten, wobei ihm die unentgeltliche Rechtspflege und Rechtsverbeiständung zu bewilligen sei. Der zehnteiligen Stellungnahme lag unter anderem die Honorarnote seiner Rechtsvertreterin über Fr. 4'257.30 bei. Zu diesem Betrag gelangte sie, nachdem sie unter Annahme eines Streitwerts von Fr. 55'296.-- ein Grundhonorar von Fr. 6'000.-- veranschlagte, davon wegen nicht durchgeführter Verhandlung Fr. 1'800.-- abzog und Auslagen von Fr. 57.30 addierte. Zusätzlich verlangte sie Mehrwertsteuer von Fr. 327.80.

A.b. Am 18. Januar 2024 zog die Gesuchstellerin ihr Mietausweisungsgesuch zurück. Was die Honorarnote der Rechtsvertreterin des Gesuchsgegners betrifft, wies sie darauf hin, der Streitwert richte sich nach der zu erwartenden Dauer des Mietausweisungsverfahrens von 6 Monaten und betrage Fr. 9'216.--.

B.

B.a. Mit Verfügung vom 13. Februar 2024 schrieb das Zivilkreisgericht das Verfahren zufolge Rückzugs des Gesuchs als erledigt ab (Dispositiv-Ziffer 1). Es auferlegte die gesamten Prozesskosten der Gesuchstellerin, wobei es die Gerichtsgebühr pauschal auf Fr. 250.-- festsetzte und dem Gesuchsgegner eine Parteientschädigung von Fr. 1'784.90 inklusive Auslagen und einer Mehrwertsteuer von Fr. 127.60 zusprach (Dispositiv-Ziffer 2). Bei der Streitwertermittlung des Mietausweisungsverfahrens ging der Gerichtspräsident vom Mietwert des betreffenden Mietobjekts für 6 Monate und dem zuletzt geltenden monatlichen Mietzins von Fr. 1'536.-- aus, woraus sich ein Streitwert von Fr. 9'216.-- ergab.

B.b. Mit Kostenbeschwerde an das Kantonsgericht Basel-Landschaft vom 26. Februar 2024 ersuchte der Gesuchsgegner um Aufhebung der Dispositiv-Ziffer 2 der zivilkreisgerichtlichen Verfügung und die Zusprechung einer erstinstanzlichen Parteientschädigung von Fr. 4'257.30 inkl. Auslagen zuzüglich Mehrwertsteuer von Fr. 327.80. Begründet wurde die Beschwerde im Wesentlichen mit dem Argument, der Gesuchsgegner habe sich nicht nur gegen die Ausweisung gewehrt, sondern auch gegen die Kündigung, womit der Streitwert nach dem Mietwert für 36 Monate zu bemessen sei.

Mit Entscheid vom 7. Mai 2024 wies das Kantonsgericht die Beschwerde ab. Es hiess das Gesuch des Gesuchsgegners um unentgeltliche Rechtspflege gut und nahm daher die dem Gesuchsgegner auferlegte Entscheidgebühr von Fr. 600.-- für das zweitinstanzliche Verfahren auf die Staatskasse. Es verpflichtete den Gesuchsgegner, der Gesuchstellerin für das zweitinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 1'255.05 inkl. Auslagen von Fr. 18.60 und Mehrwertsteuer von Fr. 94.05 zu bezahlen. Zufolge Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für den Gesuchsgegner entrichtete es seiner Rechtsvertreterin eine Entschädigung von Fr. 1'230.40 inkl. Auslagen von Fr. 38.20 und

Mehrwertsteuer von Fr. 92.20 aus der Staatskasse.

C.

Der Gesuchsgegner beantragt dem Bundesgericht mit Beschwerde in Zivilsachen, der kantonsgerichtliche Entscheid sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen aufzuheben. Ihm sei für das erstinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 4'257.30 inkl. Auslagen zuzüglich Mehrwertsteuer von Fr. 327.80 zuzusprechen. Eventualiter sei die Sache zur Neufestsetzung der Parteientschädigung für das erstinstanzliche Verfahren an das Kantonsgericht zurückzuweisen. Er ersucht um unentgeltliche Rechtspflege und Rechtsverteidigung für das bundesgerichtliche Verfahren. Es wurden keine Vernehmlassungen eingeholt.

Erwägungen:

1.

1.1. Gemäss Art. 74 Abs. 1 BGG ist die Beschwerde in Zivilsachen in vermögensrechtlichen Streitigkeiten zulässig, sofern der Streitwert in arbeits- und mietrechtlichen Fällen mindestens Fr. 15'000.-- beträgt (lit. a) und in allen übrigen Fällen Fr. 30'000.-- (lit. b). Die Vorinstanz beziffert den Streitwert auf Fr. 9'216.-- (6 monatliche Mietzinse). Demgegenüber geht der Beschwerdeführer von einem Streitwert von Fr. 55'296.-- (36 monatliche Mietzinse) aus.

Beides ist falsch: Bei der Bestimmung des Streitwerts nach Art. 74 Abs. 1 BGG kommt es hier nicht auf den Streitwert der Hauptsache vor Erstinstanz an. Angefochten ist ein Endentscheid (Art. 90 BGG), womit sich der Streitwert nach den Begehren bestimmt, die vor der Vorinstanz streitig geblieben sind (Art. 51 Abs. 1 lit. a BGG). War schon im vorinstanzlichen Verfahren nur die Bemessung der Parteientschädigung strittig, bestimmt sich der für die Zulässigkeit der Beschwerde in Zivilsachen massgebende Streitwert einzig nach der Höhe der damals geforderten Mehrentschädigung, nicht nach dem Streitwert in der Hauptsache (BGE 144 III 164 E. 1; Urteile 4A_171/2021 vom 27. April 2021 E. 1; 4A_467/2014 vom 21. Oktober 2014 E. 1.2; 4A_691/2012 vom 17. Januar 2013 E. 1.1; vgl. auch BGE 137 III 47 E. 1.2.2). Der Beschwerdeführer verlangte vor Vorinstanz eine erstinstanzliche Parteientschädigung von Fr. 4'257.30 zuzüglich Fr. 327.80 Mehrwertsteuer statt Fr. 1'784.90 inkl. Mehrwertsteuer. Damit war die Differenz zwischen diesen beiden Beträgen streitig (vgl. auch Urteil 4A_479/2018 vom 26. Februar 2019 E. 1 nicht publ. in: BGE 145 III 153) und der erforderliche Streitwert ist bei weitem nicht erreicht. Die Beschwerde in Zivilsachen wäre daher nur zulässig, wenn sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellte (Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG). Dies macht der Beschwerdeführer nicht geltend, weshalb nur die Verfassungsbeschwerde zur Verfügung steht (Art. 113 BGG).

1.2. Mit der subsidiären Verfassungsbeschwerde kann ausschliesslich die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 116 BGG).

1.2.1. Das Bundesgericht prüft die Verletzung von Grundrechten nicht von Amtes wegen, sondern nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 117 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG). Dies bedeutet, dass klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids darzulegen ist, inwiefern verfassungsmässige Rechte verletzt worden sein sollen (BGE 136 I 332 E. 2.1; 134 V 138 E. 2.1; 133 III 439 E. 3.2 mit Hinweis).

1.2.2. Macht die beschwerdeführende Partei eine Verletzung des Willkürverbots geltend, genügt es nicht, wenn sie einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich (BGE 134 II 349 E. 3). Willkür liegt nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht kommt oder gar vorzuziehen wäre, sondern bloss, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen

Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 144 I 113 E. 7.1; 141 III 564 E. 4.1; 140 III 16 E. 2.1; je mit Hinweisen). **Erforderlich ist zudem, dass der Entscheid nicht nur in der Begründung, sondern auch im Ergebnis willkürlich ist** (BGE 146 IV 88 E. 1.3.1; 144 I 113 E. 7.1; 141 III 564 E. 4.1; 140 III 16 E. 2.1; je mit Hinweisen).

1.2.3. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 118 Abs. 1 BGG). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie auf einer Verletzung verfassungsmässiger Rechte beruht (Art. 116 i.V.m. Art. 118 Abs. 2 BGG). Wird Letzteres geltend gemacht, ist neben der Erheblichkeit der gerügten Tatsachenfeststellung für den Ausgang des Verfahrens klar und detailliert darzutun, inwiefern diese verfassungswidrig, insbesondere willkürlich, sein soll (BGE 133 III 393 E. 7.1; 585 E. 4.1; je mit Hinweisen).

2.

Der Beschwerdeführer rügt die Höhe seiner Parteienschädigung für das erstinstanzliche Verfahren. Er macht geltend, für die Bemessung der erstinstanzlichen Parteienschädigung sei ein Streitwert von Fr. 55'296.-- massgebend und nicht bloss Fr. 9'216.--. Denn es sei von 36 statt 6 monatlichen Mietzinsen auszugehen.

2.1. Die Vorinstanz verwies auf BGE 144 III 346. Dort hat das Bundesgericht die Grundsätze der Streitwertberechnung bei Mietausweisungen 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.

2.1.1. In BGE 144 III 346 hatte das kantonale Gericht den Streitwert in einem Ausweisungsverfahren im Rahmen des Rechtsschutzes in klaren Fällen mit dem Pachtzins entsprechend dem hypothetisch anfallenden bzw. entgangenen Pacht- oder Gebrauchswert für die Zeit berechnet, bis voraussichtlich ein Ausweisungsentscheid in einem Prozess im ordentlichen Verfahren ergehen könnte. Umstritten war diese Zeitdauer. Das Gericht nahm "praxisgemäss" sechs Monate an, in der Beschwerde wurde mit einer Dauer von (inkl. Rechtsmittelverfahren) mindestens drei Jahren gerechnet (BGE 144 III 346 E. 1.2).

2.1.2. Das Bundesgericht unterschied danach, ob nur die Ausweisung als solche oder vorfrageweise auch die Kündigung streitig war. Ging es nur um die Ausweisung, setzte es den Streitwert entsprechend der infolge des Summarverfahrens entstehenden Verzögerung unabhängig von kantonalen Unterschieden in der tatsächlichen Bewältigung der Summarverfahren auf sechs Monate fest (BGE 144 III 346 E. 1.2.1). War die Beendigung des Mietverhältnisses ebenfalls Streitgegenstand und würde deren Unzulässigkeit die Schutzfrist auslösen, entsprach der Streitwert in der Regel dem Mietwert für drei Jahre (BGE 144 III 346 E. 1.2.2.3).

2.2. Die Vorinstanz erkannte, der Beschwerdeführer habe die formelle Fehlerhaftigkeit der Zahlungsverzugskündigung nach Art. 257d OR geltend gemacht, nämlich (1) die fehlende Schriftlichkeit (mechanisch nachgebildete, faksimilierte Unterschrift) der Zahlungsaufforderung mit Kündigungsandrohung, (2) die fehlende Zeichnungsberechtigung in der Zahlungsaufforderung mit Kündigungsandrohung, (3) die fehlende Begründung der Kündigung, (4) die Verlängerung der Kündigungsfrist wegen späteren Zugangs der Zahlungsverzugskündigung sowie (5) die nicht korrekte Bezifferung des Zahlungsrückstandes. Die Vorinstanz verwies unter anderem auf BGE 141 III 201 [recte: 101] E. 2.8, wonach eine formell fehlerhafte Kündigung formgültig nachgeholt werden kann und die dreijährige Sperrfrist nicht ausgelöst wird. Vor diesem Hintergrund setzte sie den Streitwert des Ausweisungsverfahrens entsprechend dem Mietwert für sechs Monate fest.

2.3. Der Beschwerdeführer behauptet, er habe sich nicht auf die "formelle" Fehlerhaftigkeit der

Zahlungsverzugskündigung nach Art. 257d OR berufen. Mit der fehlenden Schriftlichkeit der Zahlungsaufforderung und der nicht korrekten Bezifferung des Zahlungsrückstandes habe er das Fehlen von materiellrechtlichen Voraussetzungen für eine wirksame Zahlungsverzugskündigung gerügt. Gleiches gelte für den Einwand der fehlenden Begründung der Zahlungsverzugskündigung. Er anerkennt, dass Kündigungen, die an einem Formmangel gemäss den Art. 266I - 266n OR leiden, keine Kündigungssperrfrist auslösen. In der Lehre würden unterschiedliche Auffassungen zur Frage vertreten, ob eine aus materiellrechtlichen Gründen unwirksame Kündigung den Kündigungsschutz auslöse. Der Beschwerdeführer erachtet die Lehrmeinungen als zutreffend, welche die Auslösung eines Kündigungsschutzes und damit einer Sperrfrist in Fällen von (ausserordentlichen) Kündigungen, die aus materiellrechtlichen Gründen unwirksam sind, befürworten.

2.4. Im Rahmen einer subsidiären Verfassungsbeschwerde müsste der Beschwerdeführer den angefochtenen Entscheid als im Ergebnis offensichtlich unhaltbar ausweisen (vgl. E. 1.2.2 hiervor). Davon kann keine Rede sein, wenn er selbst vorbringt, eine Frage sei in der Lehre umstritten, und einfach die Lehrmeinung angibt, die er bevorzugt. Er zeigt nicht hinreichend auf, inwiefern die Auffassung der Vorinstanz zu offensichtlich unhaltbaren Ergebnissen führt. Damit erhebt er keine hinreichend begründete Rüge, die Gegenstand einer subsidiären Verfassungsbeschwerde sein könnte. Daher kann seine Beschwerde nicht als solche entgegengenommen werden.

2.5. Zudem unterlief der Vorinstanz beim Hinweis auf BGE 141 III 201 E. 2.8 ein Tippfehler: Der einschlägige Entscheid ist BGE 141 III 101 E. 2.8. Dort geht es um die Zulässigkeit einer Kündigung während der dreijährigen Sperrfrist, wenn der Vermieter mit der erneuten Kündigung nicht die Absicht bekundet, sich am Mieter zu rächen, sondern lediglich die in einem früheren Verfahren aus formellen Gründen (insb. Formmangel) als nichtig oder unwirksam erkannte Kündigung "wiederholt". **Eine derartige Wiederholung würde bei einer an den vom Beschwerdeführer behaupteten Mängeln leidenden Zahlungsverzugskündigung aber voraussetzen, dass der Verzug nach wie vor besteht. In Bezug auf Zahlungsverzugskündigungen findet nach Art. 271a Abs. 3 lit. b OR die Sperrfrist aber keine Anwendung (vgl. auch BGE 141 III 101 E. 2.8).** Insoweit argumentiert der Beschwerdeführer ohnehin am angefochtenen Entscheid vorbei.

3.

Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten. Mit Blick auf die Unzulässigkeit der Beschwerde in Zivilsachen und die auch davon abgesehen mangelhafte Begründung war die Beschwerde von vornherein aussichtslos, weshalb das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren abzuweisen ist (Art. 64 Abs. 1 BGG). Darüber musste unter den gegebenen Umständen nicht vorgängig separat entschieden werden (Urteile 4A_380/2024 vom 11. September 2024 E. 3; 4A_20/2011 vom 11. April 2011 E. 7.2.2). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig. Da keine Vernehmlassungen eingeholt wurden, ist keine Parteientschädigung geschuldet.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.

2.

Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege für das Verfahren vor Bundesgericht wird abgewiesen.

3.

Die Gerichtskosten von Fr. 500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 9. Oktober 2024

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Jametti

Der Gerichtsschreiber: Luczak