

möglicherweise im Zuständigkeitsbereich ihrer Subunternehmer gemacht worden sind.

Abschliessend kann festgestellt werden, dass der Angeklagten kein Organisationsverschulden gemäss Art. 102 nStGB vorgeworfen werden kann. Entsprechend ist sie auch in materieller Hinsicht von der Anklage freizusprechen.

KGP, 20.03.2008

2.3 Zivilprozess

3523

Mietvertrag. Sachliche Zuständigkeit. Zur Beurteilung der Anfechtung eines vor der Schlichtungsstelle für Miet- und Pachtverhältnisse geschlossenen Vergleichs wegen Willensmängeln ist der Einzelrichter des Kantonsgerichts als ordentlicher Richter zuständig (Art. 8 Ziff. 1ter ZPO).

Sachverhalt:

Mit schriftlichem Vertrag (vom Beklagten unterzeichnet am 1. Oktober 2007) vermietete der Beklagte dem Kläger in B. ein möbliertes Zimmer. Als Mietbeginn legten die Parteien den 1. Oktober 2007 fest. Der Mietzins betrug Fr. 1'100.-- pro Monat. Am 31. März 2008 sprach der Beklagte unter Verwendung des amtlichen Formulars die Kündigung des Mietverhältnisses per Ende April 2008 aus. Mit Eingabe vom 19. April 2008 (Postaufgabe) wandte sich der Kläger an die Schlichtungsstelle für Miet- und Pachtverhältnisse des Kantons Appenzell Ausserrhoden. Am 30. April 2008 fand die Schlichtungsverhandlung in Trogen statt. Dabei schlossen die Parteien den folgenden Vergleich: "Das Mietverhältnis wird einmalig bis 5.5.2008 erstreckt, sofern der Kläger Vorauskasse leistet und den Zahlungsrückstand von Fr. 140.00 bezahlt." Gestützt auf diesen Vergleich schrieb die Schlichtungsstelle das Verfahren am 30. April 2008 zufolge Vergleichs als erledigt ab.

Aus den Erwägungen:

Einer näheren Prüfung zu unterziehen ist die sachliche Zuständigkeit. Gestützt auf Art. 8 Ziff. 1ter der ZPO ist der Einzelrichter des Kantonsgerichts – ohne Streitwertbegrenzung – zuständig für Streitigkeiten aus der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen. Der Einzelrichter des Kantonsgerichts ist aber nicht etwa Rechtsmittelinstanz gegenüber Entscheiden der Schlichtungsstelle: Diese Zuständigkeit liegt ordentlicherweise beim Einzelrichter des Obergerichts (Art. 14 Ziff. 1bis ZPO) oder ausserordentlicherweise bei der Justizaufsichtskommission (Art. 280 ZPO). Im vorliegenden Fall hat die Schlichtungsstelle gestützt auf einen Vergleich einen Abschreibungsbeschluss erlassen. Der Kläger ficht den Vergleich wegen Willensmängeln an. Zu fragen ist, ob diese Anfechtung im Rahmen eines Rechtsmittels erfolgen müsste (und könnte) oder ob die Streitsache dem ordentlichen Richter, eben dem Einzelrichter des Kantonsgerichts, zu unterbreiten ist. *Higi* (Zürcher Kommentar, N 52 zu Art. 274e; vgl. auch *Lachat/Stoll/Brunner*, Das Mietrecht für die Praxis, 4. A., Zürich 1999, S. 76 ff.) ist der Auffassung, eine Einigung vor der Schlichtungsstelle führe zum Ausschluss des Klageweges. Demgegenüber ist das Kantonsgericht St. Gallen der Meinung, es sei der ordentliche Richter anzurufen, wenn im Rahmen der Prüfung der Gültigkeit eines Vergleichs über die Anwendbarkeit von privatrechtlichen Vorschriften zu entscheiden sei (GVP SG 1999 Nr. 47, S. 128. Im gleichen Sinne auch das Kantonsgericht Graubünden: PKG 2001 Nr. 7, S. 55 ff.). Die vom Kantonsgericht St. Gallen gelieferte Begründung, auf die an dieser Stelle verwiesen wird, überzeugt. Im vorliegenden Fall steht deshalb der Weg an den ordentlichen Richter offen. Mithin ist die sachliche Zuständigkeit des Einzelrichters des Kantonsgerichts zu bejahen.

KGP, 23.06.2008