

Obergericht Appenzell Ausserrhoden

1. Abteilung

Entscheid vom 7. Juni 2016

Mitwirkende	Obergerichtspräsident E. Zingg Oberrichterin S. Rohner Oberrichter B. Oberholzer, Hp. Blaser, H. Zingg a.o. Gerichtsschreiberin T. Steger Hodel
Verfahren Nr.	O1Z 15 15
Sitzungsort	Trogen
Beschwerdeführer	A1____ und A2____
Beschwerdegegnerin	Schlichtungsstelle für Miete und nichtlandwirtschaftliche Pacht , Fünfeckpalast, 9043 Trogen
Gegenstand	Aufsichtsbeschwerde

A. Anträge:

a) der Beschwerdeführer:

in der „Beschwerdeschrift“ vom 28. Dezember 2015 (sinngemäss):

1. Im Verfahren UVO 15 62 hat die Schlichtungsbehörde das umstrittene Mietverhältnis fälschlicherweise als befristet und somit unkündbar festgestellt, weshalb dem Vermieter mit 100%-iger Zustimmung die Klagebewilligung erteilt wurde.
2. Die juristische Sekretärin (B___) hat uns ungenügend beraten. Betreffend unsere Frage, inwieweit eine Schlichtungsstelle einen Entscheid fällen darf, wurden wir falsch informiert.
3. Der Beschwerdeführer konnte anlässlich der Schlichtungsverhandlung keine Ausführungen machen, da die Behörde ihre Entscheidung schon einseitig zu Gunsten des Vermieters festgelegt hatte.

im Schreiben vom 24. Februar 2016:

4. Der Beschwerdeführer wurde anlässlich der Schlichtungsverhandlung ständig unterbrochen. Die Beschwerdeführer schlagen vor, die Schlichtungsverhandlungen künftig zu protokollieren, damit die Schlichtungsstellen kontrolliert werden können.

b) der Beschwerdegegnerin:

in der Stellungnahme vom 17. Februar 2016:

Auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, bzw. diese sei abzuweisen.

B. Sachverhalt

Die Beschwerdeführer gingen am 28. Oktober 2014 ein befristetes Mietverhältnis (mit Verlängerungsoption) mit C___ (Vermieter) ein (act. 11/1.1). Am 10. Juli 2015 kündigten diese den Mietvertrag per 31. Oktober 2015 (act. 11/1.3). Da sich die Vertragsparteien bezüglich der Kündigungsmöglichkeit nicht einig waren, leitete der Vermieter am 17. November 2015 (Postaufgabe) ein Schlichtungsverfahren (UVO 15 62) gegen die Kündigung ein (act. 11/1). Am 18. November 2015 wurden die Beschwerdeführer von der Beschwerdegegnerin zu einer mündlichen Schlichtungsverhandlung vorgeladen und schriftlich über das Verfahren informiert (act. 11/3). Gleichzeitig wurde ihnen die Gelegenheit gegeben, zur Verfahrenseinleitung schriftlich Stellung zu nehmen (act. 11/2). Mit Schreiben vom 21. November 2015 nahmen die Beschwerdeführer Stellung (act. 11/4 bis

act. 11/4.6). Mit Verfügung vom 24. November 2015 erklärte die Beschwerdegegnerin den Schriftenwechsel als abgeschlossen; allfällige weitere Unterlagen könnten anlässlich der mündlichen Verhandlung eingebracht werden (act. 11/5). Weiter werde über die Sache selbst am Schlichtungstermin verhandelt. Mit E-Mail vom 1. Dezember 2015 (12:33 Uhr) ersuchte die Beschwerdeführerin die Beschwerdegegnerin um die Beantwortung zweier Fragen (act. 9/2). Gleichtags antwortet die Beschwerdegegnerin mit E-Mail (13:20 Uhr) – mit Verweis auf ihr Schreiben vom 18. November 2015 (act. 11/2) –, dass sie in einem laufenden Verfahren keine E-Mails berücksichtigen und beantworten könne, weshalb verfahrensrechtliche Fragen telefonisch zu stellen seien (act. 9/2). Inhaltliche Fragen könne sie – bei laufenden Verfahren – keine beantworten. Die Beschwerdeführerin erwiderte mit E-Mail (14:10 Uhr), dass sie – da es sich um verfahrensrechtliche Fragen handeln würde – eine schriftliche Antwort erwarte (act. 9/2). Gleichtags (21:44 Uhr) ersuchte die Beschwerdeführerin die Beschwerdegegnerin nochmals um die Beantwortung ihrer Fragen, da ihr die Antworten, welche der Beschwerdeführer von der Beschwerdegegnerin zwischenzeitlich erhalten hatte, „ungenügend und am Thema vorbei“ erschienen (act. 9/1). Darauf erklärte die Beschwerdegegnerin erneut, dass sie in einem laufenden Verfahren keinerlei schriftliche Auskünfte erteilen könne und verwies die Beschwerdeführerin wiederum auf die telefonische Rechtsauskunft (act. 9/1). Weiter erklärte sie, dass sie künftige E-Mails der Beschwerdeführer nicht mehr beantworten werde. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 9. Dezember 2015 erteilte die Beschwerdegegnerin dem Vermieter die Klagebewilligung betreffend die Anfechtung der Kündigung mit dem Hinweis, dass zwischen den Parteien keine Einigung zu Stande gekommen sei (act. 11/8). Im Nachgang schlossen die Beschwerdeführer mit ihrem ehemaligen Vermieter die nachfolgende Vereinbarung (act. 6/1):

- „1. Die Parteien sind sich darüber einig, dass das Mietverhältnis Ende Oktober 2015 beendet ist.
2. Die Mieter geben die Mieterkaution über CHF 4'400.00 an den Vermieter frei.
3. Damit sind alle gegenseitigen Ansprüche aus dem Mietverhältnis erledigt („per Saldo aller Ansprüche“).“

C. Prozessgeschichte

- a) Am 29. Dezember 2015 (Postaufgabe) reichten die Beschwerdeführer beim Obergericht des Kantons Appenzell Ausserrhoden eine Aufsichtsbeschwerde gegen die Beschwerdegegnerin ein (act. 1).
- b) Mit Verfügung vom 6. Januar 2016 wurde den Parteien mitgeteilt, dass die Aufsichtsbeschwerde – auf Grund der aussergerichtlichen Vereinbarung zwischen

den Beschwerdeführern und deren ehemaligen Vermieter – ausschliesslich als Beschwerde gegen die Amtstätigkeit der Beschwerdegegnerin behandelt werde (act. 4). Weiter wurde die Beschwerdegegnerin aufgefordert, ihre Stellungnahme zur Beschwerde innert 14-tägiger Frist einzureichen.

- c) Die Beschwerdegegnerin nahm am 17. Februar 2016 Stellung zur Beschwerde (act. 8).
- d) Mit Verfügung vom 23. Februar 2016 wurde den Parteien mitgeteilt, dass weder ein zweiter Schriftenwechsel noch eine mündliche Verhandlung angeordnet wird (act. 12).
- e) Die Beschwerdeführer äusserten sich mit Schreiben vom 24. Februar 2016 zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerin (act. 13). Die Eingabe wurde der Beschwerdegegnerin am 26. Februar 2016 zugestellt (act. 14). Diese verzichtete am 7. März 2016 ausdrücklich auf eine weitere Stellungnahme (act. 16).

Auf die Ausführungen in den vorstehend erwähnten Eingaben kann verwiesen werden; soweit für die Beurteilung der Beschwerde erforderlich, ist darauf im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen einzugehen.

Erwägungen

1. Prozessuales

1.1. Ist eine Aufsichtsbeschwerde gegeben?

- 1.1.1. Die Beschwerdeführer schildern in ihrer Eingabe vom 24. Februar 2016 (act. 13) ihr Anliegen dahingehend, dass die Aktionen der Beschwerdegegnerin künftig besser kontrolliert werden müssten (z.B. durch Protokollierung der Schlichtungsverhandlungen). Weiter richtet sich die Beschwerde einerseits gegen die juristische Sekretärin, welche falsche Rechtsauskünfte erteilt haben solle (act. 1 S. 2 und act. 13 S. 1) und andererseits gegen die Schlichtungsbehörde als Gremium, da die Beschwerdeführer anlässlich der Schlichtungsverhandlung nicht ausreichend zur Sache hätten Stellung nehmen können und die Behörde von Beginn an Partei für den Vermieter ergriffen habe (act. 13 S. 2).

1.1.2. Die Aufsichtsbeschwerde ist für den Bereich der Zivilrechtspflege weder in der Zivilprozessordnung (ZPO) noch im ausserrhodischen Recht geregelt. Einzig in Art. 22 Abs. 1 des Justizgesetzes (JG, bGS 145.31) wird festgehalten, dass das Obergericht Aufsichtsorgan in der Zivil- und Strafrechtspflege ist. Bei der Aufsichtsbeschwerde („Anzeige“) handelt es sich um einen Rechtsbehelf und **kein Rechtsmittel**¹. Die Grundlage für die Aufsichtsbeschwerde bildet einerseits der Grundsatz der Gesetzmässigkeit und andererseits der hierarchische Verwaltungsaufbau mit den damit verbundenen Aufsichtsbefugnissen, weshalb für eine „Anzeige“ keine ausdrückliche gesetzliche Grundlage erforderlich ist². D.h., gegen Rechtsprechungsakte – damit sind Entscheide in der materiellen Sache gemeint – kann keine Aufsichtsbeschwerde geführt werden; hierfür nennt die schweizerische Zivilprozessordnung (SR 272) die zulässigen Rechtsmittel abschliessend. Die Aufsichtsbeschwerde darf nur den Bereich der Justizverwaltung beschlagen³. Es bleibt anzumerken, dass Rügen der Beschwerdeführer, welche Inhalt eines Rechtsmittels oder einer ordentlichen Klage hätten sein können, wegen Verzichts der Beschwerdeführer auf die Ergreifung eines dieser Mittel nicht im Rahmen einer Aufsichtsbeschwerde behandelt werden können.

1.2. Frist für die Aufsichtsbeschwerde

Die Beschwerdeführer rügen rechtliche Auskünfte und die Verfahrensleitung innerhalb des Schlichtungsverfahrens Nr. UVO 15 62 vor der Schlichtungsstelle für Miete und nichtlandwirtschaftliche Pacht Appenzell Ausserrhoden betreffend Kündigungsanfechtung (act. 11 ff.). Die Schlichtungsverhandlung fand am 9. Dezember 2015 statt und wurde mit Ausstellung der Klagebewilligung an den ehemaligen Vermieter der Beschwerdeführer abgeschlossen (act. 11/8). Die Einreichung einer Aufsichtsbeschwerde ist grundsätzlich weder an Formen noch an Fristen gebunden⁴, so dass die vorliegende Beschwerde rechtzeitig erfolgt ist.

¹ URS PETER CAVELTI/THOMAS VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen – dargestellt an den Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, 2. Aufl. 2003, Rz. 1218.

² URS PETER CAVELTI/THOMAS VÖGELI, a.a.O., Rz. 1218.

³ OLIVER KUNZ/URS HOFFMANN-NOWOTNY/DEMIAN STAUBER, ZPO-Rechtsmittel Berufung und Beschwerde, Basel 2013, N. 121 zu Vor Art. 308 ff. ZPO; URS PETER CAVELTI/THOMAS VÖGELI, a.a.O., Rz. 1223 und 1224.

⁴ URS PETER CAVELTI/THOMAS VÖGELI, a.a.O., Rz. 1227.

1.3. Verfahrensgrundsätze

- 1.3.1. Im Unterschied zu einem Rechtsmittel kommt einem Anzeiger nicht die Stellung eines eigentlichen Verfahrensbeteiligten zu. Er hat jedoch Anspruch darauf, dass seine Anzeige zur Kenntnis genommen und zumindest in der Weise beantwortet wird, dass er Auskunft über deren Behandlung erhält⁵. Obwohl der Anzeiger keinen Erledigungsanspruch besitzt, soll ihm die Behörde mitteilen, ob und allenfalls wie sie die Angelegenheit erledigt hat⁶.
- 1.3.2. Zu unterscheiden ist, ob sich die Aufsichtsbeschwerde gegen eine bestimmte Verfügung, bzw. gegen einen bestimmten Entscheid richtet oder ob das Verhalten der betroffenen Behörde gerügt werden soll. Richtet sich die Beschwerde gegen eine Verfügung oder einen Entscheid, ist zuerst zu prüfen, ob nicht ein Rechtsmittel gegeben ist (vgl. Ziff. 1.1.2.)⁷.
- 1.3.3. Bei der Beurteilung einer Aufsichtsbeschwerde entscheidet die Aufsichtsinstanz nach pflichtgemäsem Ermessen und ist dabei nicht an die Anträge des Beschwerdeführers gebunden⁸. Weiter führt eine Aufsichtsbeschwerde nur dann zu einem Einschreiten der Aufsichtsbehörde, wenn den gerügten Rechtsverletzungen eine gewisse Schwere zukommt⁹. Der Aufsichtsbeschwerde wird durch Entscheid, oder zutreffender durch „Bescheid“ Folge geleistet oder nicht¹⁰. Weiter kommt dem Entscheid der Aufsichtsbehörde kein eigentlicher Verfügungscharakter zu, da in der Regel kein Rechtsverhältnis zwischen Bürger und Behörde geregelt wird. Dementsprechend besteht grundsätzlich auch kein Rechtsmittel gegen den Entscheid. Es kann jedoch dagegen bei der oberen Aufsichtsbehörde erneut eine Aufsichtsbeschwerde eingereicht werden¹¹.

1.4. Möglicher Inhalt einer Aufsichtsbeschwerde

- 1.4.1. Mit der Aufsichtsbeschwerde können nur Tatsachen zur Anzeige gebracht werden, die mit der Amtsführung im Zusammenhang stehen¹². Konkret können die allgemeine Amtsführung, die Informations-, Empfehlungs- oder Berichtstätigkeit, interne Richtlinien und deren

⁵ URS PETER CAVELTI/THOMAS VÖGELI, a.a.O., Rz. 1222.

⁶ HANS-JÜRG SCHÄR, Erläuterungen zum Gesetz über das Verwaltungsverfahren des Kantons Appenzell A.Rh., 1985, N. 20 zu Art. 30 VRPG (bGS 143.1).

⁷ URS PETER CAVELTI/THOMAS VÖGELI, a.a.O., Rz. 1223.

⁸ URS PETER CAVELTI/THOMAS VÖGELI, a.a.O., Rz. 1227.

⁹ HANS-JÜRG SCHÄR, a.a.O., N. 8 zu Art. 30 VRPG; Urteil des Kantonsgerichts Graubünden vom 24.3.1994, PKG 1994, S. 56, E. 1.

¹⁰ URS PETER CAVELTI/THOMAS VÖGELI, a.a.O., Rz. 1227.

¹¹ URS PETER CAVELTI/THOMAS VÖGELI, a.a.O., Rz. 1227; gl. M.: HANS-JÜRG SCHÄR, a.a.O., N. 24 zu Art. 30 VRPG.

¹² URS PETER CAVELTI/THOMAS VÖGELI, a.a.O., Rz. 1221.

Befolgung, organisatorische Massnahmen gerügt werden¹³. Praktische Anwendungsfälle sind beispielsweise: Sonstige Verletzungen von Amtspflichten, ungebührliches Verhalten von Gerichtspersonen, Unregelmässigkeiten in der generellen Verfahrensführung¹⁴. Dabei muss – was für Gerichtspersonen gilt – auch für Vermittler als Teil der Justizbehörden gelten.

Folglich sind die einzelnen Vorwürfe der Beschwerdeführer darauf zu prüfen, ob diese Inhalt einer Aufsichtsbeschwerde im vorgenannten Sinn sein können.

1.4.2. Die Kritik an der angeblich ungenügenden und falschen Rechtsauskunft durch die juristische Sekretärin (Antrag Ziff. 2) und die Kritik an der Art der Durchführung der Schlichtungsverhandlung (Anträge Ziff. 3 und Ziff. 4) fallen unter den Aspekt der „allgemeinen Amtsführung“, weshalb eine Prüfung erfolgt.

1.4.3. Die Kritik an der rechtlichen Würdigung durch die Schlichtungsbehörde (Antrag Ziff. 1) kann nicht innerhalb der Aufsichtsbeschwerde geprüft werden (vgl. dazu Ziff. 1.1.2./1.3.2.). Die materielle Beurteilung durch die Schlichtungsbehörde könnte grundsätzlich nur von der klagenden Partei durch Klageeinreichung beim Gericht (Art. 209 Abs. 1 lit. b i.V.m. Art. 244 Abs. 3 lit. b ZPO) oder – sofern ein Entscheid nach Art. 212 ZPO gefällt worden wäre – durch Beschwerde (Art. 319 ff. ZPO) angefochten werden. Im vorliegenden Fall ist jedoch keine materielle Beurteilung durch das Gericht mehr möglich. Sowohl die Beschwerdeführer als auch deren ehemaliger Vermieter haben durch den Abschluss der Vereinbarung vom 22. Dezember 2015 (act. 6/1) ausdrücklich und unwiderruflich auf die materielle Prüfung der umstrittenen Frage verzichtet.

2. Materielles

2.1. Kritik an der Art der Durchführung der Schlichtungsverhandlung

2.1.1. Die Beschwerdeführer bringen vor, dass die Schlichtungsbehörde sie habe vorführen wollen (act. 13). So habe diese betont, dass die mündliche Befragung so schnell als möglich beendet werden solle. Weiter sei dem Beschwerdeführer für seine Stellungnahme keine Zeit gelassen und er sei ständig unterbrochen worden. Auf die Argumente der Beschwer-

¹³ URS PETER CAVELTI/THOMAS VÖGELI, a.a.O., Rz. 1226.

¹⁴ OLIVER KUNZ/URS HOFFMANN-NOWOTNY/DEMIAN STAUBER, a.a.O., N. 123 zu Vor Art. 308 ff. ZPO; KURT BLICKENSTORFER, in: Brunner/Gasser/Schwander [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, 2. Aufl. 2016, N. 61 zu Vor Art. 308-334 ZPO.

deführer sei die Behörde gar nicht eingegangen. Die Behörde habe zu 100% dem Vermieter Recht gegeben. Weiter habe die Schlichtungsbehörde dieses einseitige Ergebnis pro Vermieter bereits vorab festgelegt gehabt (act. 1). So sei gar keine Schlichtung möglich gewesen (act. 13). Auf Grund dessen, dass die Beschwerdeführer informiert worden seien, dass sich das Gericht fast immer am Ergebnis der Schlichtungsbehörde orientiert, hätten sie den Forderungen des Vermieters nachgegeben. Aus Sicht der Beschwerdeführer wäre die Einführung eines schriftlichen Protokolls für Schlichtungsverhandlungen von Nutzen, damit die Aktionen der Behörde kontrolliert werden können.

2.1.2. Die Beschwerdegegnerin führte dazu aus, dass die Beschwerdeführerin bereits nach fünf Minuten, bzw. nach der Begrüssung den Verhandlungsraum verlassen habe (act. 8 Ziff. 2). Nachdem der Vermieter seine Ausführungen gemacht hätte, habe die Verfahrensleitung diese zusammengefasst und das Wort – zusammen mit einer Frage – dem Beschwerdeführer erteilt, worauf sich dieser geäussert habe. Anschliessend habe sie ihre vorläufige Meinung geäussert, worauf der Beschwerdeführer ebenfalls den Verhandlungsraum verlassen habe und nicht mehr erschienen sei. Ein Schlichtungsversuch hätte somit nicht mehr durchgeführt werden können. Die Behörde habe keine Gelegenheit gehabt, den Beschwerdeführern zu erklären, wie sie zu ihrem Ergebnis – dass aus ihrer Sicht der Vertrag zugunsten des Vermieters auszulegen, bzw. gar nichts auszulegen sei – gekommen sei.

2.1.3. Im Zivilverfahren stellen die Parteien ihre Anträge und begründen sie (Art. 228 Abs. 1 ZPO). Dabei erhält der Kläger als Erstes das Wort. Für das Schlichtungsverfahren gilt speziell, dass die Schlichtungsbehörde in formloser Verhandlung einen Schlichtungsversuch durchzuführen hat (Art. 201 Abs. 1 ZPO) und dabei in ihrem Vorgehen frei ist¹⁵. Sie muss jedoch insbesondere die Gleichbehandlung der Parteien und das beidseitige rechtliche Gehör gewährleisten¹⁶. Die Aussagen der Parteien dürfen weder protokolliert noch in einem späteren Entscheidungsverfahren verwendet werden. Dies geht aus dem zwingenden Grundsatz der Vertraulichkeit des Verfahrens nach Art. 205 Abs. 1 ZPO hervor. Die Aussagen, welche innerhalb eines Schlichtungsverfahrens gemacht werden, dürfen nur von der Schlichtungsbehörde verwendet werden und dies nur im Falle eines Urteilsvorschlages oder eines Entscheides durch diese selbst (Art. 205 Abs. 2 ZPO). Für das Erkenntnisverfahren (hier: Kantonsgericht) besteht bezüglich jeglicher Aussagen ein Verwertungsver-

¹⁵ DOMINIK INFANGER, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2. Aufl. 2013, N. 3 zu Art. 201 ZPO.

¹⁶ CIPRIANO ALVAREZ/JAMES T. PETER, Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2012, N. 6 zu Art. 201 ZPO.

bot¹⁷. So sind dann auch die Zugeständnisse, welche in einer Schlichtungsverhandlung ausgesprochen wurden, für den Prozess unpräjudizierbar¹⁸. Weiter sollen die Fachpersonen der Schlichtungsbehörde, die Parteien über die Rechtslage aufklären¹⁹.

2.1.4. Zunächst rügen die Beschwerdeführer die Verfahrensleitung der Behörde. Vorliegend erhielt der Kläger (hier: Vermieter) vorab das Wort (act. 8 Ziff. 2). Gemäss eigener Aussage erhielt der Beschwerdeführer im Anschluss das Wort für seine Stellungnahme (act. 13). Damit gewährleistete die Behörde beiden Parteien das **rechtliche Gehör**.

2.1.5. Weiter rügen die Beschwerdeführer die **fehlende Unparteilichkeit** der Schlichtungsbehörde. Vorliegend hat die Schlichtungsbehörde ihre persönliche Einschätzung erst im Anschluss an die mündlichen Stellungnahmen der Parteien vorgetragen, worauf der Beschwerdeführer den Raum verliess (act. 8 Ziff. 2). Damit kam die Behörde ihrer Aufgabe – einen Schlichtungsversuch durchzuführen – gemäss den oben ausgeführten Richtlinien vollumfänglich nach. Aus dem Vortrag der Schlichtungsbehörde zu schliessen, dass diese voreingenommen gewesen sei, bzw. zu Gunsten des Vermieters Partei ergriffen hätte, schlägt fehl; ist es doch ausdrücklicher Sinn des Schlichtungsverfahrens, die Parteien innerhalb der Verhandlung über die Rechtslage aufzuklären. Es bleibt anzumerken, dass sich die Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang verhalten lassen müssen, dass sie die Schlichtungsverhandlung vor dem Abschluss und freiwillig verliessen, weshalb die Verfahrensleitung keine Erläuterungen zu ihrer Rechtseinschätzung abgeben konnte und auch kein eigentlicher Schlichtungsversuch stattfinden konnte (act. 8 Ziff. 2).

2.1.6. Weiter behaupten die Beschwerdeführer, dass die Verfahrensleitung **Druck** auf sie ausgeübt habe, indem sie den Beschwerdeführer in seiner Stellungnahme unterbrochen und eingangs erwähnt hätte, dass sie das Verfahren rasch abschliessen möchte. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass sich die Schlichtungsbehörde in der Regel bereits vor der Verhandlung – auf Grund der schriftlichen Eingaben – ein Bild machen konnte. Im Sinne der Prozessökonomie erscheint es deshalb legitim, die Parteien innerhalb der Schlichtungsverhandlung dazu anzuhalten, sich bei ihren Vorträgen auf das Wesentliche resp. neue Vorbringen zu beschränken.

Ob überhaupt und wie intensiv die Verfahrensleitung die Beschwerdeführer unter Druck gesetzt oder in ihrer Stellungnahme unterbrochen haben soll, bleibt umstritten. Sofern der Vorwurf den Tatsachen entsprechen sollte, würde es sich diesbezüglich um einen „Baga-

¹⁷ DOMINIK INFANGER, a.a.O., N. 3 zu Art. 205 ZPO.

¹⁸ DOMINIK INFANGER, a.a.O., N. 5 zu Art. 205 ZPO.

¹⁹ DOMINIK INFANGER, a.a.O., N. 5 zu Art. 201 ZPO.

tellverstoss“ handeln, welcher keine erhebliche Rechtsverletzung darstellt (vgl. dazu Ziff. 1.3.3.).

2.1.7. Die Kritik der Beschwerdeführer erweist sich angesichts der unter Ziffer 2.1.3. dargelegten Gesetzeslage als unbegründet. Der Schlichtungsbehörde wird für deren Verfahrensleitung ein weiter Ermessensspielraum eingeräumt und vorliegend ist weder betreffend das rechtliche Gehör noch die Unparteilichkeit ein Verstoss erkennbar. Insbesondere ist die, von den Beschwerdeführern gewünschte **Protokollierung** gemäss ZPO ausdrücklich **nicht zulässig**. Sofern die Verfahrensleitung den Beschwerdeführer während seinem Parteivortrag unterbrochen hat, würde es sich dabei um einen „Bagatellverstoss“ handeln, weshalb es diesem an der für eine Gutheissung einer Aufsichtsbeschwerde erforderlichen Schwere fehlt.

2.2. Kritik an der falschen Rechtsauskunft

2.2.1. Die Beschwerdeführer bringen vor, dass sie von der juristischen Sekretärin falsch und ungenügend über die **Entscheidebefugnis der Schlichtungsbehörde** informiert worden seien (act. 1 und act. 13). So habe diese ihnen die mündliche Auskunft erteilt, dass die Behörde auf jeden Fall einen Entscheid bezüglich die Forderungen des Vermieters fällen könne (act. 13). An der mündlichen Verhandlung habe der Vorsitzende aber erklärt, dass die Behörde in dieser Sache keinen Entscheid treffen könne.

2.2.2. Die Beschwerdegegnerin führte dazu aus, dass während eines laufenden Verfahrens keine inhaltlichen Beratungen erfolgen könnten, sondern lediglich einfache Verfahrensfragen beantwortet würden (act. 8 Ziff. 1). Für weitere Beratungen müssten sich die Parteien an den Mieterverband (MV), den Hauseigentümerverband (HEV) oder einen Anwalt wenden. Die Beschwerdeführer hätten ihr vor der mündlichen Verhandlung am 9. Dezember 2015 diverse E-Mails gesendet und zwei Mal mit ihr telefoniert. Dabei habe sie diesen am Telefon mitgeteilt, dass die Schlichtungsbehörde – auf Grund des vorliegenden Rechtsbegehrens des Vermieters – wohl keinen Entscheid fällen oder einen Urteilsvorschlag machen könne. Diese Frage könne jedoch erst an der mündlichen Verhandlung abschliessend beantwortet werden, da der Vermieter sein Rechtsbegehren auch an der Verhandlung noch ändern könne. Ebenso sei den Beschwerdeführern erklärt worden, dass bei deren Nichterscheinen – je nach Streitwert – eine Klagebewilligung, ein Entscheid oder ein Urteilsvorschlag ausgefällt werde und es ansonsten keine weiteren Konsequenzen für diese habe. Weiter erklärte sie diesen, dass deren Teilnahme jedoch sinnvoll wäre, da das Gesetz einen Schlichtungsversuch vorsehe, bevor das Gericht

angerufen werde könne. Auch könnten die Parteien an der Verhandlung sehen, wie die Schlichtungsbehörde die Sachlage beurteile, so dass die Parteien dadurch das Prozessrisiko für ein allfälliges Gerichtsverfahren abschätzen könnten. Schlussendlich habe sie den Beschwerdeführern gesagt, dass die Parteien anlässlich der mündlichen Verhandlung die Möglichkeit hätten, sich zu einigen, dies aber nicht müssen und diesfalls immer noch eine Überprüfung des Sachverhaltes beim Kantonsgericht möglich sei.

2.2.3. Gemäss Art. 201 ZPO hat die Schlichtungsbehörde zwei Aufgaben: Einerseits die formlose Streitbeilegung und andererseits die Rechtsberatung in deren Zuständigkeitsbereich. Bis zu einer Streitwertgrenze von CHF 5'000.00 kann die Schlichtungsbehörde den Parteien einen Urteilsvorschlag unterbreiten (Art. 210 Abs. 1 lit. c ZPO). Weiter kann sie bis zu einem Streitwert von CHF 2'000.00 einen Entscheid fällen, sofern die klagende Partei (hier: Vermieter) einen entsprechenden Antrag stellt (Art. 212 Abs. 1 ZPO). Kommt es zu keiner Einigung erteilt die Schlichtungsbehörde die Klagebewilligung (Art. 209 Abs. 1 ZPO).

2.2.4. Die Parteien sind sich darin uneinig, welche Aussage die juristische Sekretärin betreffend die Möglichkeit eines Entscheides durch die Schlichtungsbehörde gemacht haben soll. Die Beschwerdeführer behaupten, dass sie gesagt habe, ein Entscheid sei auf jeden Fall möglich (act. 13). Die Beschwerdegegnerin hält dem entgegen, dass sie folgende Aussage gemacht habe: Es sei auf Grund des Rechtsbegehrens wohl kein Entscheid möglich, diese Frage jedoch erst an der mündlichen Verhandlung abschliessend zu beantworten sei, da der Vermieter sein Rechtsbegehren auch an der Verhandlung noch ändern könne (act. 8 Ziff. 1). Anhand des Schreibens des Vermieters (act. 11/1) war es der Schlichtungsbehörde vorliegend nicht möglich, die Streitwertgrenze exakt zu beziffern und eine eindeutige Auskunft – betreffend die Möglichkeit einen Entscheid zu fällen – zu geben. Davon ausgehend, dass der Vermieter drei Mietzinse und zusätzlich Stromverbrauch geltend machen wollte, käme der Streitwert auf über CHF 5'000.00 zu liegen. Somit wäre weder ein Urteilsvorschlag (Art. 210 Abs. 1 lit. c ZPO) noch ein Entscheid (Art. 212 ZPO) durch die Schlichtungsbehörde möglich. Da der Vermieter sein Rechtsbegehren anlässlich der Schlichtungsverhandlung noch ändern, bzw. einen Antrag auf Entscheid durch die Behörde stellen kann, wäre aber auch die Aussage, dass es der Schlichtungsbehörde möglich ist einen Entscheid zu fällen, korrekt.

Zudem geht das Gericht davon aus, dass die Frage der Beschwerdeführer auch von anderen Betroffenen häufig gestellt wird. Bei deren Inhalt handelt es sich um eine grundlegende Materie des Schlichtungsverfahrens, mit welcher die Mitarbeitenden der Schlichtungsbehörde täglich konfrontiert werden. Deshalb erscheint es glaubhaft, dass die

Auskünfte der juristischen Sekretärin gegenüber den Beschwerdeführern umfassend ausfielen und die Gefahr eines Missverständnisses wohl erheblich grösser war, als diejenige einer falschen Auskunft.

- 2.2.5. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Auskünfte der juristischen Sekretärin mit grosser Wahrscheinlichkeit differenziert ausfielen. Ob sie vorliegend eine Zu-/ Ab- oder Teilaussage betreffend die Entscheidungsmöglichkeit durch die Schlichtungsbehörde machte, bleibt strittig. Da die juristische Sekretärin ihrer Rechtsberatungsaufgabe gemäss Art. 201 Abs. 2 ZPO jedoch nachkam, und – wie vorstehend gezeigt – keine eindeutige Falschinformation festgestellt werden konnte, schlägt die Beschwerde betreffend ungenügender und Falschinformation fehl.

2.3. Schlussfazit

Weder in Bezug auf die **Durchführung des Schlichtungsverfahrens** noch betreffend die **Rechtsberatung** kann ein Fehlverhalten der Beschwerdegegnerin festgestellt werden. Sollte die Verfahrensleitung den Beschwerdeführer während seiner Stellungnahme unterbrochen haben, würde es diesem „Bagatellevorstoß“ für eine Gutheissung der Aufsichtsbeschwerde an erforderlicher Schwere fehlen. Auf die Rüge der **materiell-rechtlich falschen Würdigung** durch die Beschwerdegegnerin kann im Rahmen einer Aufsichtsbeschwerde nicht eingetreten werden. Der Aufsichtsbeschwerde ist somit keine Folge zu geben und auf die Ergreifung von Disziplinar massnahmen kann verzichtet werden.

3. Kosten und Entschädigungen

Im Anzeigeverfahren werden vom Anzeiger in der Regel keine Kosten erhoben²⁰. Wird der Aufsichtsbeschwerde keine Folge gegeben, so können dem Beschwerdeführer Kosten auferlegt werden, wenn er persönliche Interessen verfolgt hat, wie beispielsweise die Diffamierung der Behörde. Ist die Beschwerde ausschliesslich in öffentlichem Interesse erhoben worden, ist auf die Überbindung von Kosten zu verzichten²¹.

Die Beschwerdeführer machen geltend, dass sie von der Aufsichtsbeschwerde nichts Konkretes erwarten, sich jedoch die Einführung eines schriftlichen Protokolls für Schlichtungsverhandlungen oder klarere Regeln für Mietverträge erhoffen (act. 13). Den

²⁰ URS PETER CAVELTI/THOMAS VÖGELI, a.a.O., Rz. 1229.

²¹ HANS-JÜRG SCHÄR, a.a.O., N. 23 zu Art. 30 VRPG.

Beschwerdeführern kann somit kein ausschliesslich persönliches Interesse nachgewiesen werden, weshalb von der Erhebung von Kosten abzusehen ist.

Da den Beschwerdeführern im vorliegenden Verfahren keine eigentliche Parteistellung zukommt, ist diesen auch keine Parteientschädigung zuzusprechen²².

²² URS PETER CAVELTI/THOMAS VÖGELI, a.a.O., Rz. 1229.

Das Obergericht erkennt:

1. Der Aufsichtsbeschwerde wird, soweit auf sie eingetreten werden kann, keine Folge gegeben und es werden keine Disziplarmassnahmen ergriffen.
2. Es werden keine Kosten erhoben und keine Entschädigungen zugesprochen.
3. Gegen diesen Entscheid ist kein Rechtsmittel gegeben.
4. Zustellung am 5. Juli 2016 an:
 - A1___ und A2___, eingeschrieben
 - Schlichtungsstelle für Miete und nichtlandwirtschaftliche Pacht, Trogen, eingeschrieben

Der Obergerichtspräsident:

Die a.o. Gerichtsschreiberin:

lic. iur. Ernst Zingg

lic. iur. Tanja Steger Hodel