



Merkblatt Schlichtungsverfahren

Anfangs des Jahres 2011 wurde die schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO) wirksam. Nach Massgabe von Art. 197 ff. ZPO geht dem Entscheidungsverfahren ein Schlichtungsverfahren voraus (ausgenommen summarisches Verfahren, Scheidungsverfahren, Klagen nach SchKG; vgl. ZPO Art. 198). Sinn des Schlichtungsverfahrens ist es, die Parteien zu versöhnen. Das Schlichtungsverfahren ist grundsätzlich obligatorisch. Es findet insbesondere Anwendung bei Forderungsstreitigkeiten, arbeitsrechtlichen Streitigkeiten, Persönlichkeitsverletzungen, Nachbarschaftsstreitigkeiten, Erbstreitigkeiten.

Für **Mietstreitigkeiten** (ausser für Streitigkeiten in Zusammenhang mit landwirtschaftlicher Pacht) gibt es im Kanton Appenzell Ausserrhoden die **Schlichtungsstelle für Miete und nichtlandwirtschaftliche Pacht** und für **Streitigkeiten nach Gleichstellungsgesetz** die **Schlichtungsstelle bei Diskriminierung im Erwerbsleben** (beide in Trogen). Daneben gibt es drei Vermittlerämter, welche in den obengenannten übrigen Streitigkeiten grundsätzlich anzurufen sind. (Die Ausnahmen, in welchen kein Schlichtungsverfahren durchgeführt, sondern die Klage direkt beim Gericht einzureichen ist, sind den Homepages der Schlichtungsstellen bzw. der Vermittlerämter des Kantons Appenzell Ausserrhoden zu entnehmen).

Liegt eine vermögensrechtliche Streitigkeit vor, deren Streitwert mind. Fr. 100'000.00 beträgt, **können** die Parteien gemeinsam auf das Schlichtungsverfahren verzichten. Ein **einseitiger Verzicht der klagenden Partei** (d.h. ohne Zustimmung der beklagten Partei) auf das Schlichtungsverfahren ist möglich, wenn die beklagte Partei Sitz oder Wohnsitz im Ausland hat, der Aufenthaltsort der beklagten Partei unbekannt ist und bei Streitigkeiten nach dem Gleichstellungsgesetz.

A) Ablauf des Schlichtungsverfahrens in Mietstreitigkeiten und Streitigkeiten bei Diskriminierung im Erwerbsleben

Das Schlichtungsgesuch kann schriftlich (per Post) eingereicht oder im Büro der Schlichtungsstellen in Trogen (grundsätzlich nach telefonischer Voranmeldung) mündlich erklärt werden. Das Schlichtungsgesuch muss mindestens die Parteien, das Rechtsbegehren und den Streitgegenstand bezeichnen, die notwendigen Beilagen beinhalten (z.B. Mietvertrag, Kündigungsformular, Aufforderung zur Mängelbehebung etc.) und im Doppel eingereicht werden (ebenso die Beilagen). Ein entsprechendes Formular „Schlichtungsgesuch“ kann auf unserer Homepage heruntergeladen werden. Die Schlichtungsbehörde stellt das eingegangene Schlichtungsgesuch der Gegenseite zu und lädt die Parteien zur **Schlichtungsverhandlung**. Diese findet jeweils Donnerstagnachmittags statt. Überdies wird die beklagte Partei aufgefordert, eine schriftliche Stellungnahme einzureichen; diese wird der klagenden Partei noch vor der Verhandlung zur Kenntnisnahme zugestellt.

Grundsätzlich müssen die Parteien **persönlich** zur Schlichtungsverhandlung erscheinen. Für natürliche Personen, die nicht prozessfähig sind, handeln die gesetzlichen Vertreter. Bei juristischen Personen ist die Anwesenheit einer zeichnungsberechtigten Person erforderlich. Die Parteien können sich von einem Rechtsbeistand oder einer Vertrauensperson begleiten lassen. **Nicht persönlich erscheinen** muss und sich vertreten lassen kann, wer ausserkantonalen oder ausländischen Wohnsitz hat, wegen Krankheit, Alter oder anderen wichtigen Gründen verhindert ist oder in Streitigkeiten nach Art. 243 ZPO als Arbeitgeber beziehungsweise als Versicherer eine angestellte Person oder als Vermieter die Liegenschaftsverwaltung delegiert, sofern diese zum Abschluss eines Vergleichs schriftlich ermächtigt sind.

Die Schlichtungsbehörde versucht, zwischen den Parteien eine Einigung zu erzielen. Die Schlichtungsverhandlung ist mündlich und weitgehend **formlos**. Die Schlichtungsbehörde setzt sich paritätisch aus einer Vorsitzenden, einer Mietervertretung und einer Vermietervertretung zusammen. Zudem ist ein/e juristische/r Sekretär/in als Protokollführer/in anwesend.



B) Ausgang des Schlichtungsverfahrens in Mietstreitigkeiten und Streitigkeiten bei Diskriminierung im Erwerbsleben (Vergleich, Rückzug, Anerkennung)

Das Schlichtungsverfahren endet, wenn die Parteien eine Einigung erzielen. Die Einigung kann darin bestehen, dass die beklagte Partei den Anspruch der klagenden Partei anerkennt (Klageanerkennung), die klagende Partei die Klage zurückzieht (Klagerückzug) oder beide Parteien einen Vergleich abschliessen, der an der Schlichtungsverhandlung schriftlich unterzeichnet werden kann. Grundsätzlich ist damit das Verfahren abgeschlossen. Kommt keine Einigung zustande, gibt es drei Möglichkeiten:

1. Die Schlichtungsbehörde stellt der klagenden Partei eine **Klagebewilligung** aus. Die Bewilligung ermächtigt die klagende Partei, die Klage bei Gericht einzureichen. Die Klagebewilligung ist ab Eröffnung während drei Monaten gültig. **Aber:** In Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen sowie aus landwirtschaftlicher Pacht beträgt die **Klagefrist 30 Tage**. Bei der Anfechtung von Mietzinserhöhungen erhält die Vermieterschaft die Klagebewilligung.
2. Bis zu einem **Streitwert von Fr. 10'000.00** kann die Schlichtungsbehörde den Parteien einen **Entscheidvorschlag** unterbreiten. Er gilt als **angenommen** und hat die Wirkungen eines rechtskräftigen Entscheids, wenn ihn keine Partei **innert 20 Tagen** seit der schriftlichen Eröffnung ablehnt. Bei **Ablehnung** fällt der Entscheidvorschlag dahin. Nach Eingang der Ablehnung des Entscheidvorschlags erteilt die Schlichtungsbehörde die Klagebewilligung, welche der klagenden Partei zugestellt wird.
3. In vermögensrechtlichen Streitigkeiten bis zu einem **Streitwert von Fr. 2'000.00** kann die Schlichtungsbehörde einen Entscheid fällen, sofern die klagende Partei einen entsprechenden **Antrag** stellt. Das Verfahren ist **mündlich**.

Ist vor der Schlichtungsbehörde keine Einigung zustande gekommen, kann mit der Klagebewilligung bei einem Streitwert von unter Fr. 30'000.00 sowie bei Streitigkeiten in Sachen Hinterlegung des Mietzinses, Mietzinsanfechtungen, Kündigungen und/oder Erstreckungen bei Kantonsgericht Appenzell Ausserrhoden ein vereinfachtes Verfahren eingeleitet werden.

C) Kosten im Schlichtungsverfahren bei Mietstreitigkeiten und Streitigkeiten bei Diskriminierung im Erwerbsleben

Das Schlichtungsverfahren ist kostenlos. Es werden grundsätzlich **keine Parteientschädigungen** zugesprochen. Bei bös- oder mutwilliger Prozessführung kann die Schlichtungsbehörde der fehlbaren Partei Verfahrenskosten auferlegen, z.B. bei unentschuldigtem Fernbleiben von der Schlichtungsverhandlung, bei kurzfristigem Verschiebungsgesuch lange nach Erhalt der Vorladung etc.

Die Gewährung der **unentgeltlichen Rechtspflege** ist möglich. In der Praxis bestellt die Schlichtungsbehörde nur mit Zurückhaltung eine unentgeltliche Rechtsvertretung; das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde ist einfach und ermöglicht so in der Regel auch juristischen Laien, ohne anwaltliche Vertretung ihre Rechte auszuüben.