



**Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht**

**vom 4. April 2017 (410 17 32)**

---

**Zivilprozessrecht**

**Anfechtungsobjekt einer Beschwerde gemäss Art. 126 Abs. 2 ZPO;  
Voraussetzungen für die Sistierung eines Schlichtungsverfahrens**

\_\_\_\_\_ Besetzung

Präsidentin Christine Baltzer-Bader,  
Richterin Barbara Jermann Richterich (Ref.),  
Richter Dieter Freiburghaus;  
Gerichtsschreiber Rageth Clavadetscher

\_\_\_\_\_ Parteien

**A.**\_\_\_\_\_,  
vertreten durch Advokat Daniel Borter, Fischmarkt 19, 4410 Liestal,  
**Beschwerdeführerin**

gegen

**Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten**, Bahnhofstrasse 3,  
Postfach, 4410 Liestal,  
**Beschwerdegegnerin**

**B.**\_\_\_\_\_,  
vertreten durch Advokatin Noëmi Marbot, Greifengasse 1, Postfach,  
4001 Basel,  
**Beschwerdegegnerin**

\_\_\_\_\_ Gegenstand

**Rechtsverweigerung/Rechtsverzögerung**

A. A.\_\_\_\_ als Vermieterin und B.\_\_\_\_ als Mieterin schlossen am 10. Oktober 2002 zwei Mietverträge betreffend die Liegenschaft X.\_\_\_\_, einerseits über das Restaurant Y.\_\_\_\_ (EG), sowie andererseits über die 6 ½-Zimmer-Wirtewohnung (1. OG) inkl. Nachtrag ab. Der Mietvertrag der Wirtewohnung bildet Bestandteil des Mietvertrages für das Restaurant. Als monatliche Mietzinsen (inkl. Nebenkosten) verabredeten die Parteien für das Restaurant CHF 2'285.00 und für die Wirtewohnung CHF 1'935.00. Die Verträge können ordentlich nur gemeinsam mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten gekündigt werden. Mit Schreiben vom 15. September 2014 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis unter Beilage des amtlich genehmigten Formulars. Als Kündigungstermin wurde der 31. Oktober 2014 aufgeführt. Als Gründe für diese ausserordentliche Kündigung gab die Vermieterin unter Anrufung von Art. 257 f Abs. 3 OR an:

- Unbewilligtes Führen eines Bed- and Breakfastbetriebes;
- Unbewilligter und vertragswidriger Verwendungszweck der Wirtewohnung im 1. OG;
- Eigenmächtiger Einbau einer Zwischenwand in der Wirtewohnung zwecks Aufnahme zusätzlicher Beherbergungsgäste;
- Verweigerung der Besichtigung des Mietobjektes anlässlich des vertragsgemäss angekündigten Augenscheins vom 29. August 2014, insbesondere des 1. Stockes (Wirtewohnung);
- Verweigerung von Informationen zum unbewilligten Bed- and Breakfastbetrieb.

Die Mieterin focht diese Kündigung bei der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten bzw. dem Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost an. Zudem forderte sie, ihr seien die zu viel geleisteten Nebenkosten zurückzubezahlen. Als beklagte Parteien führte sie die Erbengemeinschaft des C.\_\_\_\_, bestehend aus der eingangs erwähnten A.\_\_\_\_ und deren Kinder, D.\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_. Das Zivilkreisgericht hob die Kündigung auf und verurteilte die Beklagten zur Bezahlung von CHF 14'000.00 an die Klägerin (Urteil vom 31. August 2016; Verfahren 150 15 182). Gegen die Aufhebung der Kündigung erhob A.\_\_\_\_ Berufung beim Kantonsgericht Basel-Landschaft (Verfahren 400 16 399). Während ihre Kinder gegen das erwähnte zivilkreisgerichtliche Urteil hinsichtlich der Verurteilung zur Rücküberweisung zu viel geleisteter Nebenkostenzahlungen eine separate Berufung bei der Rechtsmittelinstanz einreichten (Verfahren 400 16 400).

Es folgte eine weitere Kündigung der Vermieterin vom 11. Februar 2015, welche auf Anfechtung der Mieterin hin durch das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost ebenfalls mit Urteil vom 31. August 2016 (aber Verfahren 150 15 2099) für nichtig erklärt wurde. Die unterlegene Vermieterin hat gegen den Kostenentscheid des erstinstanzlichen Urteils beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, Beschwerde erhoben (Verfahren 410 16 401).

In einem weiteren Verfahren vor dem Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost hat die Vermieterin die Mieterin auf Bezahlung von monatlich CHF 1'200.00 ab Juni 2014 eingeklagt. Hintergrund dieser Klage ist die Auseinandersetzung unter den Parteien über die Nutzung der Mietsache. Die Vermieterin gab an, sie sei mit einer Zweckänderung in der Nutzung der Mietsache (Hotel- anstatt Restaurationsbetrieb) nicht einverstanden gewesen, weshalb sie den vertragswidrig erzielten Gewinn herausverlange. Der Zivilkreisgerichtspräsident wies diese Klage mit Urteil vom 8. September 2016 bzw. Rektifikat vom 3. Oktober 2016 ab (Ver-

fahren 150 15 95). Dagegen erklärte die Vermieterin beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, ebenfalls Berufung (Verfahren 400 16 398).

Am 8. Dezember 2016 sprach Advokat Daniel Borter als Rechtsvertreter der Vermieterin in deren Namen eine weitere ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses per 31. Januar 2017 aus. Er wiederholte dabei im Wesentlichen die Gründe der Kündigung vom 15. September 2014 und fügt als neuen Kündigungsgrund Zahlungsverzug gemäss Art. 275 d OR an.

Die Mieterin gelangte mit Eingabe vom 3. Januar 2017 an die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten und beantragte, es sei die Kündigung vom 8. Dezember 2016 aufzuheben, unter o/e-Kostenfolge zulasten der Vermieterschaft. Zudem ersuchte sie die Schlichtungsbehörde unter anderem, das Verfahren wegen Litispendenz bis zum Vorliegen der gerichtlichen Entscheide zu sistieren. Mit handschriftlichem Vermerk auf der Eingabe der Mieterin entsprach der Vorsitzende der Schlichtungsstelle dem Sistierungsantrag. Die Vermieterin reagierte auf die Verfahrenssistierung mit Eingabe an die Schlichtungsstelle vom 5. Januar 2017 und beantragte die Aufhebung der Sistierung und Weiterführung des Schlichtungsverfahrens. Nachdem die Mieterin eine Stellungnahme hierzu abgegeben hatte (Eingabe vom 11. Januar 2017), erhielt die Vermieterschaft die Möglichkeit zur Stellungnahme, wovon diese mit Schreiben vom 13. Januar 2017 Gebrauch gemacht hat. Wiederum handschriftlich vermerkte der Vorsitzende der Schlichtungsstelle auf dieser Parteieingabe, dass die am 4. Januar 2017 verfügte Sistierung bestehen bleibe.

**B.** Am 23. Januar 2017 gelangt die Vermieterin, A.\_\_\_\_, vertreten durch Advokat Daniel Borter, an das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, und erhebt Rechtsverweigerungs- und Rechtsverzögerungsbeschwerde gegen die undatierte Verfügung des Vorsitzenden der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten auf der Eingabe vom 13. Januar 2017. Sie lässt beantragen, es sei die Sistierungsverfügung des Vorsitzenden der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten, handschriftlich, unbegründet und undatiert auf der Eingabe der Beschwerdeführerin vom 13. Januar 2017 und die Verfügung vom 4. Januar 2017, aufzuheben. Zudem sei der Vorsitzende der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten durch die Beschwerdeinstanz aufzufordern, die Parteien unverzüglich in eine Schlichtungsverhandlung vorzuladen, alles unter o/e-Kostenfolge. Zur Begründung führt sie im Wesentlichen an, durch die Sistierung des Verfahrens werde der Vermieterin das Recht verweigert, von ihrem Kündigungsrecht Gebrauch zu machen (Rechtsverweigerung). Auch seien der Vermieterin durch die Mieterin wirtschaftlich erhebliche Nachteile entstanden, da die Mieterin die Mieten trotz Abmahnung nie rechtzeitig bezahlt habe und zudem den Mietzins mit von ihr behaupteten Forderungen verrechne, die nicht bewiesen seien sowie von der Vermieterin immer bestritten worden seien. Durch die Sistierungsverfügung werde die Überprüfung der Rechtmässigkeit der ausserordentlichen Kündigung per 31. Januar 2017 um Monate hinausgeschoben, was eine unzulässige Rechtsverzögerung darstelle. Vor dem Kantonsgericht seien drei andere Rechtsmittelverfahren hängig (Verfahren 400 16 398, 399 und 400), wobei der diesen zugrunde liegende Sachverhalt sich auf die Jahre vor 2015 beziehe. Die Gründe, die zur ausserordentlichen Kündigung vom 8. Dezember 2016 geführt hätten, hätten sich im Jahre 2016 ereignet (nicht vollständige und nicht rechtzeitige Mietzinszahlungen, Verweigerung der Besichtigung von Mängeln 2016, Nutzungsänderung ohne Zustimmung der Vermie-

terin etc.). Nicht nur in zeitlicher, sondern auch in inhaltlicher Hinsicht würden sich die beiden Kündigungen erheblich unterscheiden. Von einer bereits bestehenden Rechtshängigkeit derselben Streitsache könne deshalb keine Rede sein. Die Anordnung der Sistierung verletze somit Art. 59 Abs. 2 lit. d ZPO.

**C.** In seiner Stellungnahme vom 6. Februar 2017 beantragt der Vorsitzende der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten Basel-Landschaft, die Beschwerde sei abzuweisen. Zur Begründung führt er im Wesentlichen an, dass ein früher eingeleitetes Verfahren gegenüber einem späteren Prozess Sperrwirkung entfalte, sofern Parteien und Streitgegenstand identisch seien. Die Vermieterin und Beschwerdeführerin habe gegenüber der Mieterin und Beschwerdegegnerin bis dato vier Kündigungen ausgesprochen (am 15. September 2014, 11. Februar 2015, 20. Juni 2016 sowie eben am 8. Dezember 2016). In der Letztgenannten Weise die Beschwerdeführerin explizit darauf hin, dass die angerufenen Kündigungsgründe in der Kündigung vom 15. September 2014 bereits aufgeführt und bewiesen seien. Die Kündigungsgründe würden jedoch deshalb erneut angerufen, falls das inzwischen zuständige Kantonsgericht die Kündigung vom 15. September 2014 aus formellen Gründen nicht bestätigen würde. Auch die übrigen, von der Beschwerdeführerin im genannten Schreiben angerufenen Kündigungsgründe (Zahlungsverzug/Sorgfaltspflichtverletzungen/Verweigerung Besichtigung Mietobjekt/Unzumutbarkeit Fortsetzung des Mietverhältnisses) würden sich auf Lebenssachverhalte beziehen, welche diversen Spruchkörpern bereits vorgetragen worden seien. Im Ergebnis gehe die Schlichtungsstelle deshalb davon aus, dass sowohl Identität der Rechtsbegehren als auch des Lebenssachverhalts und damit gemäss bundesgerichtlicher Praxis Identität des Streitgegenstands vorliege. Vor diesem Hintergrund sei das Schlichtungsverfahren S 2017/5 sistiert worden, bis die laufenden Gerichtsverfahren rechtskräftig abgeschlossen seien.

**D.** Die Mieterin und Beschwerdegegnerin im vorliegenden Verfahren, B.\_\_\_\_, vertreten durch Advokatin Noëmi Marbot, beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 6. Februar 2017, es sei die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf überhaupt eingetreten werden könne. Zur Begründung führt sie zusammengefasst an, dass das Verfahren bereits mit Verfügung vom 4. Januar 2017 sistiert worden sei. Die Beschwerdeführerin habe die handschriftliche Verfügung am 5. Januar 2017 entgegengenommen. Die Beschwerde vom 23. Januar 2017 sei erst nach Ablauf der 10-tägigen Rechtsmittelfrist ergangen, weshalb auf diese nicht eingetreten werden könne. Insofern sich die Beschwerde gegen die Verfügung vom 13. Januar 2017 richte, mit welcher der Antrag der Beschwerdeführerin auf Aufhebung der Sistierung abgelehnt worden sei, sei das Rechtsmittel rechtzeitig ergriffen worden. Im Kündigungsschreiben vom 15. September 2014 seien die Kündigungsgründe dargelegt worden. Die Mieterin habe diese Kündigung angefochten; der kantonsgerichtliche Entscheid hierüber ergehe demnächst im Verfahren 400 16 399. Im Kündigungsschreiben vom 8. Dezember 2016 seien die identischen Gründe aufgeführt wie in demjenigen vom 15. September 2014. Die Sistierung des vorliegenden Schlichtungsverfahrens erscheine zweckmässig. Werde die erste Kündigung durch das Kantonsgericht aufgehoben, müsse dies auch zur Aufhebung der zweiten Kündigung führen. Während die Bestätigung der ersten Kündigung zur Gegenstandslosigkeit des Schlichtungsverfahrens hinsichtlich der angefochtenen zweiten Kündigung führe. Zum geltend gemachten Kündigungsgrund des Zahlungsverzugs gelte es zu berücksichtigen,

dass einerseits keine Mietzinsausstände bewiesen seien, andererseits das Mietobjekt diverse Mängel aufweise, weshalb die Mieterin die Mieten hinterlegt und eine Mietzinsreduktion verlangt habe. Hinterlegung und Mietzinsreduktion seien ebenfalls Gegenstand eines weiteren Verfahrens vor dem Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost (150 16 2468 IV). Auch hier bestehe zum vorliegenden Schlichtungsverfahren eine Abhängigkeit, weshalb die Sistierung auch aus diesen Gründen zweckmässig erscheine. Auch bei den Nebenkosten bestünden keine Ausstände, weil gemäss Mietvertrag gar keine Nebenkosten geschuldet seien. Ob Nebenkosten zu bezahlen seien, sei ebenfalls Thema des Verfahrens 400 15 399, was eine Sistierung des Schlichtungsverfahrens ebenso rechtfertige. Da keine Rechtsverweigerung oder Rechtsverzögerung erkennbar sei, sei die Beschwerde kostenfällig abzuweisen.

**E.** Die Kantonsgerichtspräsidentin verfügte am 7. Februar 2017 den Schluss des Schriftenwechsels und stellte den Parteien den Entscheid der Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts Basel-Landschaft gestützt auf die Akten in Aussicht.

## **Erwägungen**

1. Eine Sistierungsverfügung ist mit Beschwerde anfechtbar (Art. 126 Abs. 2 ZPO i.V.m. Art. 319 lit. b Ziff.1 ZPO). Die Frist zur Einreichung einer Beschwerde gegen eine solche prozessleitende Verfügung beträgt zehn Tage, sofern das Gesetz nichts anderes bestimmt (Art. 321 Abs. 2 ZPO). Gegen Rechtsverzögerung kann jederzeit Beschwerde eingereicht werden (Art. 321 Abs. 4 ZPO). Resultiert die Verzögerung aus einer den Parteien selbständig eröffneten verfahrensleitenden Verfügung, ist die Beschwerdefrist gemäss Art. 321 Abs. 2 ZPO zu beachten, zumal die Anwendung von Art. 321 Abs. 4 ZPO Fällen vorbehalten ist, in welchen kein Anfechtungsobjekt besteht, weil das Gericht bzw. die Schlichtungsbehörde untätig geblieben ist (BGE 138 III 705 E. 2.1; FREIBURGH/AU/AFHELDT, in: ZPO Komm., Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Zürich/Basel/Genf 2016, 3. Aufl., Art. 321 ZPO N 6; BSK-ZPO, Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], 2. Aufl., Basel 2013, Art. 319 ZPO N 23). Soweit sich die vorliegende Beschwerde auf die erste Sistierungsverfügung der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten im Verfahren S 17/5 bezieht (handschriftlich auf dem Schlichtungsgesuch der Mieterin vom 3. Januar 2017 angebracht), welche der Beschwerdeführerin bzw. deren Rechtsvertreter gemäss Eingangsstempel „Bortel ADVOKATUR“ am 5. Januar 2017 zugestellt wurde, wurde die Beschwerde mit Eingabe an das Kantonsgericht vom 23. Januar 2017 verspätet erhoben. Allerdings zog der Vorsitzende der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten seine verfahrensleitende Anordnung auf Gesuch der Beschwerdeführerin vom 5. Januar 2017 hin und nach eingeholter Stellungnahme der Gegenseite und Replik der Beschwerdeführerin in Wiedererwägung und bestätigte die Sistierung, indem er wiederum handschriftlich auf der Eingabe der Beschwerdeführerin vom 13. Januar 2017 festhielt, dass die Sistierungsverfügung vom 4. Januar 2017 bestehen bleibe. Auch diese Verfügung stellt ein Anfechtungsobjekt im Sinne von Art. 126 Abs. 2 ZPO dar, was umso mehr zu gelten hat, als die Sistierungsverfügung vom 4. Januar 2017 ohne vorgängige Einholung einer Stellungnahme bei der Beschwerdeführerin, mithin in Verletzung des rechtlichen Gehörs ergangen ist. Durch das Eintreten auf das Aufhebungsgesuch der

Vermieterin wurde dieser Verfahrensmangel zwar geheilt. Die Schlichtungsbehörde blieb jedoch bei ihrer Sichtweise, dass eine Sistierung des Verfahrens angezeigt sei. Diese zweite Verfügung, mit welcher die Sistierung bestätigt wurde, ist einer Beschwerde gemäss Art. 126 Abs. 2 ZPO zugänglich zu machen, andernfalls die Vermieterin aus dem erwähnten Verfahrensmangel in doppelter Hinsicht benachteiligt würde. Kommt man zum Schluss, dass gemäss Art. 126 Abs. 2 ZPO ausschliesslich die Anordnung einer Verfahrenssistierung mit Beschwerde angefochten werden kann, unterliegt die zweite bestätigende Verfügung der Beschwerde, sofern durch diese verfahrensleitende Verfügung für die Beschwerdeführerin ein nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil droht (Art. 319 lit. b Ziff. 2 ZPO). Durch die Sistierung droht für die beschwerdeführende Vermieterin insofern ein Nachteil, indem sie bei der Durchsetzung ihres Anspruchs auf ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs gemäss Art. 257 d OR eine ungerechtfertigte Verfahrensverzögerung erleiden könnte. Ein solcher Nachteil droht sich zu vergrössern, je länger die Verzögerung andauert und ist somit auch nicht leicht wiedergutzumachen. Die verfahrensleitende Verfügung, mit welcher die Sistierung bestätigt wurde, stellt deshalb auch in Anwendung von Art. 319 lit. b Ziff. 2 ZPO ein Anfechtungsobjekt für eine Beschwerde dar. Die zehntätige Beschwerdefrist gegen die handschriftliche Sistierungsbestätigung auf der Eingabe der Beschwerdeführerin an die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten vom 13. Januar 2017, welche der Beschwerdeführerin frühestens am 14. Januar 2017 zugehen konnte, ist mit Einreichung der Beschwerde vom 23. Januar 2017 gewahrt. Da auch die weiteren formellen Voraussetzungen erfüllt sind, insbesondere auch der Kostenvorschuss bezahlt wurde, ist auf die Beschwerde einzutreten. Sachlich zuständig für die Beurteilung der vorliegenden Rechtsverzögerungsbeschwerde ist die Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts Basel-Landschaft (§ 6 Abs. 1 lit. g des Einführungsgesetzes zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [EG ZPO; SGS 221]).

2. Die Beschwerdeführerin rügt die Vorgehensweise des Vorsitzenden der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten, da dieser für die Begründung seiner Sistierungsverfügung zu Unrecht von einer Identität der Streitsache in den hängigen Verfahren ausgehe. Die Vorinstanz bekräftigt ihre Meinung unter Hinweis auf Art. 59 Abs. 2 lit. d ZPO. Im Sinne einer negativen Prozessvoraussetzung schliesse ein hängiges Verfahren in einer Streitsache die Durchführung eines zweiten Verfahrens in derselben Angelegenheit unter denselben Parteien aus. Eine solche Ausgangslage sei vorliegend gegeben, da die angefochtene Kündigung vom 8. Dezember 2016 zum einen sich in der Begründung von derjenigen vom 15. September 2014 nicht unterscheide und zum anderen auch die übrigen angerufenen Kündigungsgründe (Zahlungsverzug / Sorgfaltspflichtverletzungen / Verweigerung Besichtigung Mietobjekt / Unzumutbarkeit Fortsetzung des Mietverhältnisses) sich auf dieselben Lebenssachverhalte beziehen würden, welche diversen Spruchkörpern bereits vorgetragen worden seien. Identität von Ansprüchen im Sinne von Art. 59 Abs. 2 lit. d ZPO liegt gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung vor, wenn ein Anspruch dem Gericht aus demselben Rechtsgrund und gestützt auf denselben Sachverhalt erneut zur Beurteilung unterbreitet wird (ZINGG, in: BE-Komm. ZPO, Bd. I, Bern 2012, Art. 59 ZPO N 72 mit Hinweisen). Obwohl die Beschwerdeführerin sowohl im Schlichtungsverfahren als auch im Beschwerdeverfahren insbesondere zum Kündigungsgrund des Zahlungsverzugs im Sinne von Art. 257 d OR ausdrücklich darauf

hinweist, dass dieser Grund erst später im Jahre 2016 hinzugetreten sei, belässt es der Verfahrensleiter der Vorinstanz dabei, in allgemeiner Weise auf vorbestehende Verfahren „vor diversen Spruchkörpern“ zu verweisen, ohne darzulegen, in welchem Prozess die Prüfung der ausserordentlichen Kündigung wegen Zahlungsrückstand bereits Thema sei. Diese rudimentäre Begründung vermag nicht zu überzeugen und ist auch in der Sache nicht zutreffend. Für das Kantonsgericht ist nicht aktenkundig, dass aufgrund bestehenden Verzugs für dieselben Mietzinsen oder die gleiche Nebenkostenabrechnungsperiode bereits zu einem früheren Zeitpunkt einmal die Kündigung angedroht oder ausgesprochen worden wäre. Im Begleitschreiben der Kündigung vom 8. Dezember 2016 werden zwar die Kündigungsgründe der Kündigung vom 14. September 2014 wiederholt. Neu werden zusätzlich Zahlungsverzug und Unzulässigkeit der Verrechnung ins Feld geführt. Daraus folgt, dass die geltend gemachten Kündigungsgründe nicht dieselben sind. Auch unterscheiden sich die den Kündigungen zugrunde gelegten Sachverhalte, so dass zwischen den unter den Parteien hängigen Verfahren keine Identität von Ansprüchen im Sinne der eingangs zitierten Rechtsprechung besteht. Die Annahme einer Litispendenz zweier identischer Verfahren als Begründung für die angefochtene Verfahrenssistierung erweist sich deshalb als unzutreffend.

**3.** Gemäss Art. 126 Abs. 1 ZPO kann das Gericht das Verfahren sistieren, wenn die Zweckmässigkeit dies verlangt. Das Verfahren kann namentlich sistiert werden, wenn der Entscheid vom Ausgang eines anderen Verfahrens abhängig ist. Auch eine Schlichtungsbehörde ist ermächtigt, das Schlichtungsverfahren unter den gegebenen Voraussetzungen zu sistieren (BGE 138 III 705 E 2.3; SCHRANK, Das Schlichtungsverfahren nach der Schweizerischen Zivilprozessordnung, Diss. Basel 21015, S. 139 N 238; GSCHWEND/BORNATICO, in: BSK-ZPO, Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], 2. Aufl., Basel 2013, Art. 126 ZPO N 3). Die Sistierung hat einem echten Bedürfnis zu entsprechen und soll nicht leichthin angeordnet werden, da damit immer eine Verfahrensverzögerung verbunden ist. Im Zweifel ist davon abzusehen. Eine Sistierung widerspricht grundsätzlich dem von Art. 29 BV und Art. 6 Ziff. 1 EMRK garantierten sowie in Art. 124 Abs. 1 ZPO sich spiegelnden Beschleunigungsgebot, nach welchem ein einmal eingeleitetes Verfahren zügig und ohne Verzögerung durchzuführen ist. Eine Sistierung ist deshalb nur ausnahmsweise zu rechtfertigen, wenn triftige Gründe vorliegen (FREY, in: BE-Komm. ZPO, Bd. I, Bern 2012, Art. 126 ZPO N 1; GSCHWEND/BORNATICO a.a.O. N 2). Die Sistierung im Hinblick auf ein anderes Verfahren, wie sie gemäss Gesetzeswortlaut als Beispiel ausdrücklich erwähnt wird, ist zulässig, wenn dadurch sich widersprechende Entscheide vermieden werden können oder wenn der Ausgang eines anderen Verfahrens voraussichtlich eine bedeutende Vereinfachung des Verfahrens mit sich bringt (FREY a.a.O. N 3; GSCHWEND/BORNATICO a.a.O. N 11). Ob eine Sistierung zweckmässig ist, ist unter Abwägung der Interessen der Parteien und der beförderlichen Prozess erledigung zu beurteilen (FREY a.a.O. N 1).

Im vorliegenden Fall hat die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten das Schlichtungsverfahren in einer Angelegenheit sistiert, über welche sie im Sinne von Art. 212 ZPO in der Sache keine Abspruchkompetenz hat. Denn der Streitwert der angefochtenen Kündigung vom 8. Dezember 2016 übersteigt den massgeblichen Streitwert von CHF 2'000.00 offensichtlich. Gemäss Art. 210 Abs. 1 lit. b ZPO könnte die Schlichtungsbehörde einen Urteilsvorschlag unterbreiten, welcher von den Parteien allerdings abgelehnt werden könnte. Inwie-

fern der Ausgang des Schlichtungsverfahrens von weiteren, zum Teil bereits vor der Rechtsmittelinstanz hängigen Verfahren abhängig sein soll, erschliesst sich dem Kantonsgericht deshalb nicht. Sich widersprechende Prozessergebnisse sind ausgeschlossen, zumal im Schlichtungsverfahren bei gescheiterten Schlichtungsbemühungen oder abgelehntem Urteilsvorschlag in casu keine Entscheidung ergeht, sondern die Klagebewilligung auszustellen ist (Art. 209 und 211 Abs.2 ZPO). Des Weiteren erscheint die Sistierung auch bei einer Abwägung der Parteiinteressen nicht gerechtfertigt. Ruft eine Partei erfolgreich einen ausserordentlichen Kündigungsgrund an, endet das Mietverhältnis im Fall von Art. 257d OR bei Mieten von Wohn- und Geschäftsräumen mit verkürzten Fristen und eine Erstreckung des Mietverhältnisses gemäss Art. 272a Abs. 1 lit. a OR ist ausgeschlossen. Die Sistierung des Schlichtungsverfahrens läuft somit nicht nur dem Beschleunigungsgebot zuwider, sondern verzögert auch grundlos die Durchsetzung dieses ausserordentlichen Kündigungsanspruchs. Inwiefern die Sistierung bei dieser Ausgangslage zweckmässig erscheinen könnte, ist nicht ersichtlich. Weder die Vorinstanz noch die Beschwerdegegnerin führen nebst der unzutreffenden Behauptung mehrerer rechtshängiger Verfahren mit gleichem Streitgegenstand Gründe an, welche eine Verfahrenssistierung zweckmässig erscheinen lassen würden.

4. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Vorsitzende der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten keinen Anlass hatte, das Schlichtungsverfahren S 17/5 zu sistieren, weshalb die Beschwerde vom 23. Januar 2017 gutzuheissen und die Sistierung aufzuheben ist. Die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten ist gehalten, die Parteien zu einer Schlichtungsverhandlung vorzuladen.

5. Abschliessend ist über die Verteilung der Prozesskosten des Beschwerdeverfahrens zu befinden (Gerichts- und Parteikosten; Art. 95 Abs. 1 ZPO). In der Regel werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Das Gericht kann von diesem Verteilungsgrundsatz abweichen und die Prozesskosten nach Ermessen verteilen, wenn andere besondere Umstände vorliegen, die eine Verteilung nach dem Ausgang des Verfahrens als unbillig erscheinen lassen (Art. 107 Abs. 1 lit. f ZPO). Überdies können Gerichtskosten, die weder eine Partei noch Dritte veranlasst haben, aus Billigkeitsgründen dem Kanton auferlegt werden (Art. 107 Abs. 2 ZPO). Die Sistierung wurde zwar durch die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten angeordnet. Allerdings erging dieser verfahrensleitende Entscheid auf Antrag der Mieterin, weshalb die mit der Sistierung verbundene Verfahrensverzögerung durch das prozessuale Verhalten der Beschwerdegegnerin veranlasst wurde. Es rechtfertigt sich deshalb nicht, im Rechtsmittelverfahren vom Unterliegerprinzip abzuweichen, weshalb der Beschwerdegegnerin die Gerichtskosten aufzuerlegen sind und diese zu verurteilen ist, der Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidegebühr ist gestützt auf § 9 Abs. 2 lit. a der Verordnung über die Gebühren der Gerichte (Gebührentarif [GebT]; SGS 170.31) auf CHF 400.00 festzusetzen. Da der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin darauf verzichtet hat, mit der Beschwerdebegründung eine Honorarnote einzureichen, hat das Kantonsgericht die Parteientschädigung von Amtes wegen nach Ermessen festzusetzen (§ 18 Abs. 1 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte [TO]; SGS 178.112). Im vorliegenden Beschwerdeverfahren ist die Parteientschädigung nach dem geschätzten Zeitaufwand zu ermitteln (§ 2 Abs. 1 TO), wobei ein Ansatz von CHF 250.00 der Bedeutung der Streitsache angemessen erscheint. Wird be-

rücksichtigt, dass die Rechtsvertretung in dieser Streitsache einen durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad aufweist, ist der zeitliche Aufwand für das vorliegende Beschwerdeverfahren auf etwas weniger als 4 Stunden zu schätzen, weshalb eine Parteientschädigung zugunsten der Beschwerdeführerin von pauschal CHF 1'000.00 (inkl. Auslagen und MWSt) angemessen erscheint.

**Demnach wird erkannt:**

- ://:
1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und die Sistierung des Verfahrens zwischen den Parteien betreffend Anfechtung der Kündigung vom 8. Dezember 2016 bei der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten (Verfahren S 17/5) wird aufgehoben.

Demgemäss wird die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten angewiesen, die Parteien im genannten Verfahren umgehend zu einer Schlichtungsverhandlung vorzuladen.

2. Die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren von CHF 400.00 wird der Beschwerdegegnerin auferlegt.

Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung von pauschal CHF 1'000.00 (inkl. Auslagen und MWSt) zu bezahlen.

Präsidentin

Gerichtsschreiber

Christine Baltzer-Bader

Rageth Clavadetscher