



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

**vom 27. August 2013 (410 13 139)**

---

**Zivilprozessrecht**

**Prüfung der sachlichen Zuständigkeit durch die Schlichtungsbehörde bei reiner Schlichtungstätigkeit**

\_\_\_\_\_

Besetzung

Präsidentin Christine Baltzer  
Gerichtsschreiber Andreas Linder

\_\_\_\_\_

Parteien

**A.** \_\_\_\_\_,

**B.** \_\_\_\_\_,

beide vertreten durch Advokatin Renate Jäggi, Hauptstrasse 12, Postfach 811, 4153 Reinach,

**Beschwerdeführer**

gegen

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

**Beschwerdegegnerin**

**C.** \_\_\_\_\_,

vertreten durch Rechtsanwalt Martin Strobel, Laurenzenvorstadt 19,  
5001 Aarau,

**Beschwerdegegnerin**

\_\_\_\_\_

Gegenstand

**Mietrecht / Anfechtung der Kündigung** (Entscheid der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten vom 16. Mai 2013)

**A.** Die C. \_\_\_\_ mit Sitz in X. \_\_\_\_ projiziert, produziert, verkauft und vermietet Container und mobile Raumsysteme in verschiedenen Variationen. Im September 2012 mieteten A. \_\_\_\_ und B. \_\_\_\_ für eine Mindestlaufzeit von rund 60 Monaten bei der C. \_\_\_\_ zwei Container um in Y. \_\_\_\_ unter der Firma "D. \_\_\_\_" ein sog. Imbiss-, Grill- und Take-away-Unternehmen zu betreiben. Am 27. März 2013 kündigte die Vermieterin den Mietvertrag mit amtlichem Formular per 30. April 2013. Die Mieter fochten die Kündigung am 26. April 2013 bei der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten Basel-Landschaft an. Diese trat auf das Begehren der Mieterschaft mit Entscheid vom 16. Mai 2013 nicht ein. In der Begründung des Entscheides erwog die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten im Wesentlichen, beim Mietgegenstand handle es sich um Container- und Terrassenmodule, welche ohne feste Verankerung auf dem Boden platziert würden und ohne Substanzverlust jederzeit an eine andere Örtlichkeit verbracht werden könnten. Die Charakterisierung solcher Sachen als Fahrnis hänge von der beabsichtigten (subjektiven) und der effektiv bewirkten (objektiven) Innigkeit der Verbindung mit dem tragenden Grundstück ab, wobei vorliegend objektiv keine Innigkeit zum tragenden Grundstück bestehe. Es handle sich mithin beim Mietgegenstand um eine Moblie, so dass die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten für die Beurteilung der Begehren der Mieterschaft nicht zuständig sei.

**B.** Mit Beschwerde vom 27. Mai 2013 gelangte die Mieterschaft, vertreten durch Advokatin Renate Jäggi, an das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht. Sie beantragten, es sei der Entscheid der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten vom 16. Mai 2013 aufzuheben und die Angelegenheit sei zur Durchführung des Schlichtungsverfahrens an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen; unter o/e-Kostenfolge. Ferner sei den Beschwerdeführern die unentgeltliche Rechtspflege zu bewilligen. In der Begründung wurde zusammengefasst ausgeführt, die Frage, ob die Schlichtungsstelle überhaupt Nichteintretensentscheide fällen dürfe, sei in Literatur und Praxis umstritten. Falls das Kantonsgericht zum Schluss komme, dass die Schlichtungsbehörde generell nicht zur Prüfung der Prozessvoraussetzungen und somit zum Erlass eines Nichteintretensentscheids befugt sei, so sei die Beschwerde ohne weitere Prüfung gutzuheissen. Aber auch eine inhaltliche Prüfung ergebe, dass es sich beim Mietgegenstand zumindest nicht offensichtlich um eine Moblie handle und somit nicht von einer (offensichtlichen) Unzuständigkeit der Schlichtungsbehörde gesprochen werden könne. Die Vermieterschaft sei auch von einer Immobilie und der Zuständigkeit der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten ausgegangen, habe sie die Kündigung des Mietverhältnisses doch auf dem amtlichen Formular für Kündigungen von Wohn- und Geschäftsräumen ausgesprochen. Beim Mietgegenstand handle es sich um eine ganze Containeranlage, welche verankert und abgedichtet sei. Es seien Zu- und Ableitungen verlegt und an den Container angeschlossen worden und so eine dauerhafte und feste Verbindung mit dem tragenden Grundstück erstellt worden. Damit man die Containermodule überhaupt habe zusammensetzen können, sei ein Fundament aus Unterlagsplatten erstellt worden. Dieses Fundament, die Wasser- und Elektroleitungen sowie die einzelnen Containerelemente könnten nur mit erheblichem Aufwand abgetrennt werden. Auch die Art der Nutzung des Mietgegenstands als Imbiss-Anlage spreche klar für das Vorliegen einer Immobilie.

**C.** Die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten liess mit Verlautbarung vom 1. Juli 2013 beantragen, die Beschwerde unter Kostenfolge abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Das massgebliche Mietobjekt sei eine Moblie im Rechtssinne. Die angerufene Schlichtungsstelle sei

jedoch nur zur Beurteilung von Streitigkeiten von Immobilien zuständig. Daran ändere auch das von der Vermieterschaft verwendete Kündigungsformular nichts. Es sei im Weiteren nicht einzusehen, weshalb die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten nicht berechtigt sein solle, die Frage der Zuständigkeit beurteilen zu dürfen. Jede Behörde müsse doch berechtigt sein, beurteilen zu dürfen, ob sie eine Sache zu behandeln habe oder nicht. Würde man die gegenteilige Meinung gutheissen, wäre die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten nur berechtigt, eine Klagebewilligung auszusprechen.

**D.** In seiner Beschwerdeantwort vom 8. Juli 2013 beantragte die Vermieterschaft und heutige Beschwerdegegnerin, vertreten durch Rechtsanwalt Martin Strobel, die Beschwerde sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Die Schlichtungsstelle sei im vorliegenden Falle zur Prüfung ihrer Zuständigkeit befugt. Insbesondere die sachliche und funktionale Zuständigkeit müsse geprüft werden. Im Falle einer offensichtlichen Unzuständigkeit sei die Schlichtungsstelle von Amtes wegen zwar zur unverzüglichen Weiterleitung an die zuständige Behörde verpflichtet, ohne einen formellen Nichteintretensentscheid zu fällen, doch gelte dies u.a. nicht in den Fällen des Art. 210 ZPO. Im Weiteren verfüge die Anlage über keinerlei feste und dauerhafte Verbindung zum Boden. Aus ihrer Nutzung und der Dauer des Mietverhältnisses könne keinesfalls auf die Qualifikation als Immobilie geschlossen werden. Es sei ganz offensichtlich, dass es an der notwendigen festen und dauerhaften Verbindung zum Boden fehle und keinerlei Absicht der Beschwerdeführer bestanden habe, die Anlage auf Dauer zu mieten. Weder aus den subjektiven noch aus den objektiven Merkmalen lasse sich auf eine Immobilie schliessen. Auf die weitergehende Begründung ist in den Erwägungen zurückzukommen, soweit dies notwendig ist.

## **Erwägungen**

1. Die vorliegende Beschwerde richtet sich gegen einen Entscheid der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten vom 16. Mai 2013. Mit besagtem Entscheid trat die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten auf ein Begehren der Mieterschaft vom 26. April 2013 nicht ein. Laut Rechtsmittelbelehrung kann gegen den entsprechenden Entscheid innert 10 Tagen seit der Zustellung Beschwerde beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, eingereicht werden. Die Zustellung des Entscheides vom 16. Mai 2013 lässt sich aus den von der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten beigezogenen Akten nicht erschliessen. Zumal der Entscheid vom 16. Mai 2013 datiert, kann die Zustellung dieses Entscheids frühestens am Folgetag erfolgt sein, so dass die angesetzte Rechtsmittelfrist mit der Postaufgabe der Beschwerde am 27. Mai 2013 allemal eingehalten ist. Nach dem Dafürhalten des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, beträgt die Rechtsmittelfrist im vorliegenden Falle allerdings 30 Tage, ist doch der Entscheid nicht in einem summarischen Verfahren ergangen (vgl. Art. 321 Abs. 1 und 2 ZPO). Da den Beschwerdeführern aus der unrichtigen Rechtsmittelbelehrung kein Nachteil erwachsen ist, erübrigen sich dazu weitere Ausführungen. Der Gegenpartei wurde im Rahmen der Prozessinstruktion ebenfalls eine zehntägige Frist zur Stellungnahme eingeräumt, um die Waffengleichheit zwischen den Parteien zu wahren. Ein Kostenvorschuss für das Rechtsmittelverfahren war in Anbetracht des Gesuchs um unentgeltliche Rechtspflege, welchem mit Verfügung vom 26. Juni 2013 entsprochen wurde, nicht zu leisten. Gemäss § 5 Abs. 1 lit. b EG ZPO ist für die Beurteilung von Beschwerden gegen Entscheide von Friedensrichtern

das Präsidium der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts zuständig. Dies gilt auch für Entscheide der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten, welche sie in der Funktion als Schlichtungsbehörden gemäss § 2 lit. d EG ZPO trifft. Der Entscheid erfolgt in Anwendung von Art. 327 Abs. 2 ZPO aufgrund der Akten.

**2.** Gemäss Art. 320 ZPO kann mit der Beschwerde einerseits die unrichtige Rechtsanwendung (lit. a) und andererseits die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts (lit. b) gerügt werden. Der Begriff der unrichtigen Rechtsanwendung umfasst jeden Verstoss gegen geschriebenes und ungeschriebenes Recht. Dabei spielt es keine Rolle, ob Bundesrecht oder kantonales Recht falsch angewendet wurde; auch nicht, ob es sich dabei um einen verfahrens- oder materiellrechtlichen Fehler der Vorinstanz handelt. Zu erwähnen sind insbesondere die fehlerhafte Anwendung der Zivilprozessordnung und ihrer Ausführungsbestimmungen. Die Beschwerdeinstanz überprüft die Rüge der unrichtigen Rechtsanwendung mit sog. freier Kognition. Für die Beschwerde hinsichtlich der Sachverhaltsfeststellung gilt indessen eine beschränkte Kognition. Diesfalls ist eine qualifiziert fehlerhafte Feststellung des Sachverhalts erforderlich, wobei "offensichtlich unrichtig" gleichbedeutend mit willkürlich im Sinne von Art. 9 BV ist (vgl. FREIBURGHHAUS/AFHELDT, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., Art. 320 N 3 ff.; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, N 1 f. zu Art. 320 ZPO).

**3.** Die Beschwerdeführer beantragen, dass der angefochtene Entscheid der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten aufgehoben werde und die Sache zur Durchführung des Schlichtungsverfahrens an die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten zurückgewiesen werde. Die Beschwerde ist zwar regelmässig kassatorisch, doch kann die Beschwerdeinstanz ein reformatorisches Urteil fällen, wenn die Sache am Ende des Beschwerdeverfahrens spruchreif ist (vgl. Art. 327 Abs. 3 lit. b ZPO). Kann dies bei Einreichung der Beschwerde noch nicht ausgeschlossen werden, hat die Beschwerde grundsätzlich einen Antrag in der Sache zu enthalten. Ein blosser Antrag auf Rückweisung der Angelegenheit an die Vorinstanz zwecks Neuurteilung genügt diesfalls nicht (vgl. STERCHI, in Berner Kommentar zur ZPO, Art. 231 N 15). Ist es demgegenüber absehbar, dass das Verfahren nicht spruchreif sein wird, genügt ein Antrag auf Rückweisung der Sache zur Neuurteilung durch die Vorinstanz. Ob im Beschwerdeverfahren Spruchreife erreicht wird, ist im Voraus regelmässig schwierig abzuschätzen, zumal dies auch wesentlich vom Ermessen der Beschwerdeinstanz abhängt (vgl. KUNZ, in: ZPO-Rechtsmittel, Berufung und Beschwerde, Art. 321 N 31). Insbesondere bei einer Beschwerde gegen einen Nichteintretensentscheid oder bei einer Verletzung des rechtlichen Gehörs ist allerdings regelmässig ein kassatorischer Entscheid angezeigt. Soweit das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, nachfolgend zum Schluss gelangen sollte, dass die Sache zur Durchführung des Schlichtungsverfahrens an die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten zurückzuweisen ist, ist der Antrag der Beschwerdeführer um Aufhebung des Entscheides der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten vom 16. Mai 2013 ohne weiteres zulässig.

**4.** Die Mieter und heutigen Beschwerdeführer fochten eine Kündigung der Vermieterin und heutigen Beschwerdegegnerin am 26. April 2013 bei der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten an. Diese trat auf das Begehren der Mieterschaft mit Entscheid vom 16. Mai 2013 nicht ein. In der knappen Begründung des Entscheides erwog die Schlichtungsstelle für Mietangele-

genheiten im Wesentlichen, beim Mietgegenstand handle es sich um Container- und Terrassenmodule, welche ohne feste Verankerung auf dem Boden platziert würden und ohne Substanzverlust jederzeit an eine andere Örtlichkeit verbracht werden könnten. Es handle sich mithin um eine Moblie, so dass die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten für die Beurteilung der Begehren der Mieterschaft vom 26. April 2013 nicht zuständig sei. Die Mieter lassen in der Beschwerdeschrift vorab monieren, die Frage, ob die Schlichtungsstelle überhaupt Nichteintretensentscheide fällen dürfe, sei in Literatur und Praxis umstritten. Teilweise werde die Ansicht vertreten, dass dies generell ausgeschlossen sei, teilweise werde diese Kompetenz der Schlichtungsstelle auf offensichtliche Fälle begrenzt. Falls das Kantonsgericht zum Schluss komme, dass die Schlichtungsbehörde generell nicht zur Prüfung der Prozessvoraussetzungen und somit zum Erlass eines Nichteintretensentscheids befugt sei, so sei die vorliegende Beschwerde ohne weitere Prüfung gutzuheissen. Indem die Beschwerdeführer lediglich darauf hinweisen, die Frage, ob die Schlichtungsstelle überhaupt Nichteintretensentscheide fällen dürfe, sei in Literatur und Praxis umstritten, bringen sie zwar keine eigentliche Rüge gegen den Entscheid vom 16. Mai 2013 vor, allerdings wird mit der Rechtschrift vom 27. Mai 2013 hinreichend deutlich gemacht, dass man den Nichteintretensentscheid der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten für falsch hält.

5. Art. 59 Abs. 1 ZPO sieht vor, dass das Gericht auf eine Klage oder ein Gesuch eintritt, sofern die Prozessvoraussetzungen erfüllt sind. Als Prozessvoraussetzung gilt insbesondere auch die sachliche Zuständigkeit (Art. 59 Abs. 2 lit. b ZPO). Die Regeln über die sachliche Zuständigkeit umschreiben die Aufgabenkreise der Gerichte nach der Natur und dem Umfang des eingeklagten Anspruchs und anhand der Parteien. Das Gericht prüft laut Art. 60 ZPO von Amtes wegen, ob die Prozessvoraussetzungen erfüllt sind. Dabei genügt es in der Regel zunächst seiner Prüfungspflicht, wenn es nur dann Abklärungen trifft, sobald hinsichtlich des Vorliegens einer Prozessvoraussetzung Bedenken am Platze sind oder Anhaltspunkte für ihr Fehlen besteht. Der Gesetzestext erwähnt in Art. 59 und 60 ZPO jeweils nur das Gericht. Die Norm wendet sich somit an alle Zivilgerichte unabhängig von der Verfahrensart und unabhängig von der Stufe im Instanzenzug. Die Pflicht zur Prüfung der Prozessvoraussetzungen gilt auch für Schlichtungsbehörden, soweit sie gerichtliche Funktionen wahrnehmen, also einen Urteilsvorschlag (Art. 210 ZPO) oder die Fällung eines Entscheids (Art. 212 ZPO) in Betracht ziehen; d.h. im Rahmen der Zuständigkeit für einen Urteilsvorschlag oder einen Entscheid hat die Schlichtungsbehörde zweifellos die Kompetenz, wegen Fehlens einer Prozessvoraussetzung einen Nichteintretensentscheid zu fällen. Fraglich und in der Literatur zur Schweizerischen Zivilprozessordnung nach wie vor streitig ist allerdings die Situation bezüglich der reinen Schlichtungstätigkeit, zumal das Gesetz für die Schlichtungsbehörde die Möglichkeit des Nichteintretens grundsätzlich nicht vorsieht. Die einen Kommentatoren vertreten die Meinung, im Schlichtungsverfahren komme ein Nichteintretensentscheid nicht in Betracht, zumal der Schlichtungsbehörde im Wesentlichen die Aufgabe obliege, die Parteien auszusöhnen (vgl. ZÜRCHER, in: ZH Komm. ZPO, Art. 59 N 6; DOMEJ, in: KUKO ZPO, Art. 59 N 10; MÖHLER, in: Orell Füssli ZPO, Art. 202 N 17; MÜLLER, in: DIKE Komm., Art. 59 N 36). Die gegenteilige Ansicht geht davon aus, dass die Schlichtungsbehörde bei fehlender Zuständigkeit die Durchführung des Schlichtungsverfahrens ablehnen muss (vgl. DOLGE/INFANGER, Schlichtungsverfahren, S. 32; COURVOISIER, in: Stämpflis Handkommentar ZPO, Art. 59 N 1; EGLI, in: DIKE Komm. Art. 202 N 11;

HONEGGER, in: Zürcher Komm. ZPO; Art. 202 N 19). Das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, hielt in den Entscheiden 410 11 103 vom 21. Juni 2011 und 410 11 322 vom 10. Januar 2012 (publiziert in CAN 2012 Nr. 33, S. 95 ff.) dafür, dass die Schlichtungsbehörden gemäss § 2 EG ZPO gehalten sind, bei Eingang eines Schlichtungsgesuchs ihre Zuständigkeit zumindest *summarisch* zu prüfen. Insbesondere die sachliche und funktionelle Zuständigkeit, die bestimmt, welches der an einem Ort bestehenden Gerichte zur Entscheidung einer Streitsache berufen ist und im Rahmen eines Verfahrens in den verschiedenen Verfahrensstadien zuständig ist, müsse bei Eingang eines Gesuchs überprüft werden. Bei *offensichtlich* fehlender sachlicher/funktioneller Zuständigkeit erschien es dem Kantonsgericht, Abteilung Zivilrecht, angezeigt, der klagenden Partei vor der Durchführung einer Verhandlung diesen Umstand anzuzeigen und Gelegenheit zur Stellungnahme bzw. zum Rückzug des Gesuchs einzuräumen. Das Kantonsgericht, Abteilung Zivilrecht, hält auch in vorliegender Sachlage dafür, dass die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten in erster Linie gehalten ist, die gesuchstellende Partei auf fehlende Prozessvoraussetzungen, namentlich die möglicherweise fehlende sachliche Unzuständigkeit hinzuweisen, die im nachfolgenden Verfahren vor dem Bezirksgericht zu Problemen führen könnte, weil keine gültige Klagebewilligung vorliegt. Wird das Gesuch in der Folge zurückgezogen, so ist für die Erhaltung und das Datum der Rechtshängigkeit Art. 63 Abs. 1 ZPO massgeblich. Beharrt der Gesuchsteller allerdings auf seinem Gesuch, so ist das Schlichtungsverfahren durchzuführen und eine Klagebewilligung auszustellen, selbst wenn die Schlichtungsbehörde nach ihrem Dafürhalten offensichtlich unzuständig ist. Das Vorliegen der Prozessvoraussetzungen gemäss Art. 59 ZPO sowie einer gültigen Klagebewilligung hat in der Folge das erkennende Gericht zu beurteilen. Andernfalls müsste die Schlichtungsbehörde nämlich auch die übrigen Prozessvoraussetzungen, namentlich etwa das Rechtsschutzinteresse, die fehlende anderweitige Rechtshängigkeit, die fehlende materielle Rechtskraft usw. prüfen. Eine derartige Komplikation widerspricht augenscheinlich den in der Botschaft zur ZPO zum Ausdruck kommenden gesetzgeberischen Intentionen nach Einfachheit des Schlichtungsverfahrens (vgl. Botschaft ZPO, S. 7236). Weitreichende Abklärungen zu den Prozessvoraussetzungen würden den Zweck eines Schlichtungsverfahrens schlichtweg vereiteln. Dies zeigt insbesondere der vorliegende Fall, in welchem es um die diffizile Abgrenzung, ob es sich beim fraglichen Mietobjekt um eine Moblie oder eine Immobilie handelt, eindrücklich. Die streitige Frage betr. die Qualifikation des Mietobjekts bedingt umfassende Erhebungen, wenn nicht sogar ein Beweisverfahren. Im Rahmen eines Schlichtungsverfahrens findet allerdings eben gerade kein eigentliches Beweisverfahren statt. Grund hierfür ist einerseits das Bestreben, das Verfahren vor den Schlichtungsbehörden einfach zu halten, weshalb es auch mündlich stattfindet. Andererseits gilt die Beweisaufnahme als typisch gerichtliche Aufgabe (Botschaft ZPO, S. 7331). Die Schlichtungsbehörde hat (lediglich) die massgeblichen Urkunden, die ihr vorgelegt werden, zu sichten. Sie kann die Parteien ferner einladen, weitere Beweismittel einzureichen und kann auch einen Augenschein vornehmen, um sich von strittigen Tatsachen selbst ein Bild zu machen. Dabei ist allerdings Zurückhaltung angebracht. Sowohl die Urkunden als auch der Augenschein sollen lediglich der Verständnisverbesserung bzw. der Sachverhaltsaufklärung dienen (vgl. ALVAREZ/PETER, in Berner Kommentar zur ZPO, N 7 zu Art. 203). Aus dem Vorstehenden erhellt zusammengefasst, dass die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten ihre (sachliche) Zuständigkeit wenigstens summarisch zu prüfen hat. Hält sie sich für unzuständig, so hat sie dies den Parteien, insbesondere der Klägerschaft, mitzuteilen. Sofern die Klagpartei

auf die Durchführung des Schlichtungsverfahrens besteht, hat die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten diesem Gesuch Folge zu leisten und darf mithin keinen Nichteintretensentscheid erlassen, denn hierfür fehlt ihr ausserhalb des Zuständigkeitsbereichs gemäss Art. 210 und 212 ZPO die Kompetenz. Mit dem Nichteintretensentscheid vom 16. Mai 2013 hat die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten die ihr von der ZPO eingeräumten Kompetenzen als Schlichtungsbehörde überschritten. Die Rüge der Gesetzesverletzung erweist sich daher als begründet, weshalb die Beschwerde gutzuheissen und der angefochtene Entscheid vom 16. Mai 2013 aufzuheben ist. Die Sache ist zwecks Durchführung eines Schlichtungsverfahrens an die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten zurückzuweisen.

6. Abschliessend ist noch über die Verteilung der Prozesskosten zu befinden. Grundsätzlich werden die Kosten dem Ausgang des Verfahrens entsprechend der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Dieser Grundsatz gilt sinngemäss auch für die Rechtsmittelinstanz (BOTSCHAFT ZPO, S. 7296). In Fällen wie im vorliegenden, in welchen keine Prozesspartei den Entscheid vom 16. Mai 2013 der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten zu vertreten hat, werden die Kosten des Beschwerdeverfahrens jedoch gemäss Art. 107 Abs. 2 ZPO dem Kanton auferlegt (JENNY, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., Art. 107 N 25). Die entsprechende Gebühr ist unter Berücksichtigung der Schwierigkeit des Falles und des Arbeits- resp. Zeitaufwandes in Anwendung von § 9 Abs. 2 lit. a GebT auf CHF 500.00 festzulegen. Vor dem nämlichen Hintergrund haben sich die Parteien auch gegenseitig keine Parteientschädigungen auszurichten. Für eine Entschädigung zulasten des Staates fehlt es an einer gesetzlichen Grundlage (URWYLER, in: DIKE Komm., Art. 107 N 12). Zufolge unentgeltlicher Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren ist der unentgeltlichen Rechtsbeiständin der Beschwerdeführer, Advokatin Renate Jäggi, ein Honorar aus der Gerichtskasse zu entrichten. Da die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführer keine Honorarnote eingereicht hat, ist die Parteientschädigung von Amtes wegen nach Ermessen festzusetzen (§ 18 Abs. 1 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte; TO; SGS 178.112), wobei das Honorar bei unentgeltlicher Verbeiständung gemäss § 3 Abs. 2 TO CHF 180.00 pro Stunde beträgt. Das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, erachtet einen Aufwand von fünf Stunden als der Schwierigkeit und Bedeutung der Angelegenheit angemessen, weshalb der unentgeltlichen Rechtsbeiständin eine Entschädigung von CHF 900.00 zuzüglich geschätzten Auslagen von CHF 30.00 sowie 8 % Mehrwertsteuer von CHF 74.40, insgesamt somit CHF 1'004.40, aus der Gerichtskasse zu entrichten ist. Die Beschwerdeführer sind darüber hinaus auf Art. 123 ZPO hinzuweisen, wonach eine Partei, der die unentgeltliche Rechtspflege gewährt wurde, zur Nachzahlung verpflichtet ist, sobald sie dazu in der Lage ist. Der Anspruch des Kantons verjährt zehn Jahre nach Abschluss des Verfahrens.

**Demnach wird erkannt:**

- ://:
1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und der Entscheid der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten vom 16. Mai 2013 wird aufgehoben. Die Angelegenheit wird zur Durchführung des Schlichtungsverfahrens an die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten zurückgewiesen.

2. Die Entscheidunggebühren in Höhe von CHF 500.00 für das Beschwerdeverfahren wird dem Kanton auferlegt.
3. Es sind gegenseitig keine Parteientschädigungen auszurichten. Zufolge unentgeltlicher Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren wird der unentgeltlichen Rechtsbeiständin der Beschwerdeführer, Advokatin Renate Jäggi, eine Entschädigung von CHF 900.00 zuzüglich Auslagen von CHF 30.00 und 8 % Mehrwertsteuer von CHF 74.40, insgesamt somit CHF 1'004.40, aus der Gerichtskasse ausgerichtet.

Die Beschwerdeführer sind zur Nachzahlung der Entschädigungen an die unentgeltliche Rechtsbeiständin verpflichtet, sobald sie dazu in der Lage sind. Der Anspruch des Kantons verjährt zehn Jahre nach Abschluss des Verfahrens.

Präsidentin

Gerichtsschreiber

Christine Baltzer

Andreas Linder