

# **SO\_GERICHTE ZKBES.2025.315 vom 27. Oktober 2025**

SO Obergericht, 2025-10-27, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_ZKBES.2025.315](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_ZKBES.2025.315)

FR: SO\_GERICHTE ZKBES.2025.315 du 27 octobre 2025

IT: SO\_GERICHTE ZKBES.2025.315 del 27 ottobre 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1**

A.\_\_\_\_ reichte am 24. Oktober 2025 ein Schlichtungsgesuch bei der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht Olten-Gösgen ein und focht die Kündigung ihres Einstellhallenplatzes durch die B.\_\_\_\_, vertreten durch die C.\_\_\_\_ AG, an.

### **E. 2**

Mit Beschluss vom 27. Oktober 2025 trat die Schlichtungsbehörde auf die Klage (recte: das Schlichtungsgesuch) nicht ein.

### **E. 3**

Gegen den Nichteintretensbeschluss erhob A.\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdeführerin), vertreten durch Rechtsanwalt Dieter Trümpy, Beschwerde und stellte folgende Rechtsbegehren:

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Barauslagen und gesetzliche MwSt.).

### **E. 4**

Am 24. November 2025 (Posteingang) liess sich die Schlichtungsbehörde zur Beschwerde vernehmen und reichte die Akten ein.

### **E. 5**

Mit Eingabe vom 1. Dezember 2025 nahm die Beschwerdeführerin zur Vernehmlassung der Schlichtungsbehörde Stellung.

### **E. 6**

Die B.\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdegegnerin), vertreten durch die C.\_\_\_\_ AG, liess sich am 5. Dezember 2025 in der Angelegenheit vernehmen.

### **E. 7**

Die Beschwerdeführerin liess sich am 23. Dezember 2025 und 21. Januar 2026 erneut in der Angelegenheit vernehmen.

### **E. 8**

In Anwendung von Art. 327 Abs. 2 der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) kann über die Beschwerde ohne Durchführung einer Verhandlung aufgrund der Akten entschieden werden. Für die Parteistandpunkte und die Erwägungen der Schlichtungsbehörde wird grundsätzlich auf die Akten verwiesen. Soweit erforderlich, ist nachstehend darauf einzugehen.

II.

1. Die Beschwerdeführerin rügt, dass der Vizepräsident der Schlichtungsbehörde in Eigenregie entschieden habe, formell gar kein Verfahren zu eröffnen, auf das Schlichtungsgesuch nicht einzutreten und unverzüglich einen Nichteintretensbeschluss zu fällen. Wenn man den Text des Nichteintretensbeschlusses lese, müsse vom Wortlaut her davon ausgegangen werden, dass eine Schlichtungsverhandlung vor der Schlichtungsbehörde abgehalten und über das Schlichtungsgesuch befunden worden sei. Fakt sei jedoch, dass nie eine derartige Schlichtungsverhandlung stattgefunden habe und zumindest die beiden in diesem Beschluss namentlich genannten weiteren Mitglieder D.\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_ nie an einer solchen Verhandlung teilgenommen und nie einen solchen Beschluss gefällt hätten. Aus diesem Grund sei die Nichtigkeit des Nichteintretensbeschlusses festzustellen.

2. Dem Vizepräsidenten der Schlichtungsbehörde zufolge sei der Beschluss leider irrtümlicherweise am 27. Oktober 2025 versendet worden, bevor die Mitglieder der Schlichtungsbehörde darüber befunden hätten und ein Beschluss gefällt worden sei. Die Schlichtungsbehörde sei bereit, den Beschluss (Nichteintreten) aufzuheben und auf das Schlichtungsgesuch der Beschwerdeführerin einzutreten, damit die gesamte Schlichtungsbehörde über das Rechtsbegehren der Beschwerdeführerin befinden könne.

3. Nichtigkeit der Verfügung oder des Entscheides tritt nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung ein, wenn der dem Entscheid anhaftende Mangel besonders schwer ist, er offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar ist und wenn die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet wird. Als Nichtigkeitsgründe fallen vorab funktionelle und sachliche Unzuständigkeit der entscheidenden Behörde sowie krasse Verfahrensfehler in Betracht. Inhaltliche Mängel einer Verfügung oder eines Entscheides führen nur ausnahmsweise zur Nichtigkeit (Urteil des Bundesgerichts 5A\_630/2015 E. 2.2.2, mit weiteren Hinweisen).

4. Der Mangel, welcher dem Beschluss der Schlichtungsbehörde vom 27. Oktober 2025 anhaftet, dass tatsächlich gar kein Beschluss gefällt wurde und er somit formell nicht korrekt zustande kam, ist schwer, offensichtlich und die Rechtssicherheit wird durch die Feststellung der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet. Der Beschluss der Schlichtungsbehörde vom 27. Oktober 2025 ist demzufolge nichtig. Damit ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Das Schlichtungsgesuch der Beschwerdeführerin ist damit wieder hängig bei der Schlichtungsbehörde.

5. Die Beschwerde ist als gegenstandslos von der Geschäftskontrolle abzuschreiben. Gemäss Art. 107 Abs. 2 ZPO können die Gerichtskosten aus Billigkeitsgründen dem Kanton auferlegt werden. Die Gerichtskosten werden auf CHF 500.00 festgesetzt und aufgrund der Nichtigkeit des Beschlusses der Schlichtungsbehörde dem Kanton auferlegt. Der von der Beschwerdeführerin geleistete Kostenvorschuss von CHF 500.00 wird ihr zurückerstattet.

6. Eine Partei, die im Beschwerdeverfahren die Feststellung der Nichtigkeit der angefochtenen Verfügung erlangt, ist grundsätzlich als obsiegend zu betrachten, auch wenn das Dispositiv des Beschwerdeentscheids ihr Obsiegen nicht abbildet (Urteil des Bundesgerichts 2C\_159/2025 E. 5.2.4). Demzufolge hat die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Rechtsanwalt Dieter Trümpy hat die Höhe einer allfällig zuzusprechenden Parteientschädigung ins Ermessen des Gerichts gestellt. Wie die

Beschwerdeführerin in ihrer Stellungnahme vom 23. Dezember 2025 selbst ausführte, ist Streitgegenstand des Beschwerdeverfahrens einzig und allein der Nichteintretensbeschluss der Schlichtungsbehörde. Folglich sind sämtliche weiteren Ausführungen, u.a. ob im vorliegenden Fall mietrechtliche Schutzbestimmungen zur Anwendung gelangen, nicht zu entschädigen. Es erscheint eine pauschale Entschädigung von CHF 800.00 (inkl. Auslagen und MwSt.) angemessen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens ist der Beschwerdegegnerin keine Entschädigung zuzusprechen.

Demnach widerkannt:

1. Es wird die Nichtigkeit des Beschlusses der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht Olten-Gösgen vom 27. Oktober 2025 festgestellt.
2. Auf die Beschwerde ist mangels Anfechtungsobjekts nicht einzutreten und das Beschwerdeverfahren als gegenstandslos von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.
3. Die B. \_\_\_ hat A. \_\_\_ für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von CHF 800.00 (inkl. Auslagen und MwSt.) zu bezahlen.
4. Die Kosten für das Beschwerdeverfahren von CHF 500.00 werden dem Kanton auferlegt. Der von A. \_\_\_ geleistete Kostenvorschuss von CHF 500.00 wird zurückerstattet.

Rechtsmittel: Auch wenn es sich um eine mietrechtliche Angelegenheit handeln sollte, liegt der Streitwert unter CHF 15'000.00.

Sofern sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, kann gegen diesen Entscheid innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in Zivilsachen eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Soweit sich keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, kann gegen diesen Entscheid innert 30 Tagen seit Erhalt beim Bundesgericht subsidiäre Verfassungsbeschwerde eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Mit der Verfassungsbeschwerde kann die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Art. 115 bis 119 Bundesgerichtsgesetz massgeblich. Wird gleichzeitig Beschwerde in Zivilsachen und subsidiäre Verfassungsbeschwerde erhoben, so sind beide Rechtsmittel in der gleichen Beschwerdeschrift einzureichen.

Im Namen der Zivilkammer des Obergerichts

Der Vorsitzende

Schibli

Die Gerichtsschreiberin

Zimmermann

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.