Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A 51/2015

Urteil vom 20. April 2015

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,
Bundesrichterinnen Klett, Hohl,
Gerichtsschreiber Kölz.

Verfahrensbeteiligte
A._____,
vertreten durch Rechtsanwalt Martin Basler,
Beschwerdeführerin,

gegen

B._____,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Schlichtungsverfahren, Vergleich,

Beschwerde gegen den Entscheid des Kantonsgerichts St. Gallen, Einzelrichterin im Obligationenrecht, vom 18. Dezember 2014.

Sachverhalt:

A.
B._____ (Mieterin) mietete mit Verträgen vom 7./8. November 2012 von A._____ (Vermieterin, Beschwerdeführerin) eine 4 1/2-Zimmerwohnung und einen Parkplatz in der Liegenschaft U._____. C._____ unterzeichnete die Verträge als Vertreterin der Vermieterin, wobei sich ihre Vertretungsbefugnis aus einem "Verwaltungsvertrag" betreffend die besagte Liegenschaft ergab, den sie am 28. August 2006 mit der Vermieterin und deren damaligen Miteigentümerin, D._____, abgeschlossen hatte.

Am 7. November 2013 sprach C._____ die Kündigung für das Mietverhältnis per Ende März 2014 aus, worauf die Mieterin mit Eingabe vom 6. Dezember 2013 ein Begehren um Kündigungsschutz an die Schlichtungsstelle für Miet- und Pachtverhältnisse Wil stellte.

An der Schlichtungsverhandlung vom 12. Februar 2014 waren klägerseits die Mieterin in Begleitung von E._____ anwesend. Für die Vermieterin erschien C._____ als Vertreterin, wobei sie als Vertretungsvollmacht den Verwaltungsvertrag vom 28. August 2006 vorlegte. Dessen Ziffer 2.1 lautet wie folgt:

"Stellvertretung
Vertretung der Auftraggeber gegenüber Behörden, Amtsstellen wie Baubehörden, Schlichtungsstellen und Mietamt etc."

Die Vermieterin als Beklagte war selber nicht persönlich anwesend. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung wurde ein Vergleich abgeschlossen, mit dem (unter anderem) die Kündigung von der Mieterin akzeptiert und das Mietverhältnis "im Einvernehmen der Parteien" bis am 30. Juni 2015 "definitiv" erstreckt wurde. Die Schlichtungsstelle schrieb das Verfahren noch am gleichen Tag als zufolge Vergleichs erledigt ab.

B.
Am 8. Mai 2014 beantragte die Vermieterin der Schlichtungsstelle mittels Revisionsgesuch gemäss Art. 328 Abs. 1 lit. c ZPO, "der Abschreibungsbeschluss" vom 12. Februar 2014 sei aufzuheben, und es sei festzustellen, dass "der vorbezeichnete Beschluss einschliesslich des in diesem aufgenommenen Vergleichs" nichtig sei. Die Schlichtungsverhandlung sei unter persönlicher Anwesenheit der Vermieterin erneut durchzuführen. Das Revisionsgesuch war im Wesentlichen damit begründet, C._____ sei nicht - wie in Art. 204 Abs. 3 lit. c ZPO vorgeschrieben - schriftlich zum Abschluss eines Vergleichs ermächtigt gewesen, weshalb die Vermieterin an der Schlichtungsverhandlung vom 12. Februar 2014 nicht rechtsgültig vertreten gewesen sei. Die Schlichtungsverhandlung sei "demnach formell mangelhaft durchgeführt" worden mit der Folge, dass der Vergleich und der Abschreibungsbeschluss unwirksam respektive nichtig seien.

Mit Entscheid vom 4. Juni 2014 wies die Schlichtungsstelle das Revisionsgesuch ab.

Dagegen gelangte die Vermieterin an das Kantonsgericht St. Gallen, das ihre Beschwerde mit Entscheid vom 18. Dezember 2014 abwies. Das Kantonsgericht bestätigte nach eingehender Prüfung der Einwendungen der Vermieterin und Auslegung des Verwaltungsvertrags vom 28. August 2006 die Auffassung der Schlichtungsstelle, C._____ sei zum Abschluss eines Vergleichs schriftlich ermächtigt gewesen. Dementsprechend sei weder die persönliche Anwesenheit der Vermieterin an der Schlichtungsverhandlung noch ihre persönliche Mitwirkung beim Vergleichsabschluss notwendig gewesen. Die Schlichtungsstelle habe somit keinen Verfahrensfehler begangen und das Revisionsgesuch zu Recht abgewiesen.

C.
Die Vermieterin begehrt mit Beschwerde in Zivilsachen, der Entscheid des Kantonsgerichts sei aufzuheben, und es sei festzustellen, dass "der Abschreibungsbeschluss" vom 12. Februar 2014 "einschliesslich des in diesem aufgenommenen Vergleichs" nichtig sei. Die Schlichtungsstelle sei anzuweisen, die Schlichtungsverhandlung unter persönlicher Anwesenheit der Beschwerdeführerin erneut durchzuführen.

Die Vorinstanz verzichtete auf eine Vernehmlassung. Die Mieterin liess sich nicht vernehmen.

Erwägungen:

1.
Der angefochtene Entscheid des Kantonsgerichts, mit dem die Beschwerde gegen den Entscheid der Schlichtungsstelle über das Revisionsgesuch abgewiesen wurde, ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG (vgl. BGE 139 III 133 E. 1.2-1.4) einer letzten kantonalen Instanz gemäss Art. 75 BGG. Weiter übersteigt der Streitwert die nach Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG in mietrechtlichen Fällen geltende Grenze (vgl. BGE 137 III 389 E. 1.1). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde in Zivilsachen grundsätzlich einzutreten.

2.
Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2 S. 117; 135 III 397 E. 1.5). Entsprechende Rügen sind überdies bloss zulässig, wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).

Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substanziiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18 mit Hinweisen). Soweit die Partei den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2 S. 90 mit Hinweisen). Die Beschwerdeführerin kann demnach im Folgenden nicht gehört werden, soweit

sie ihre Argumentation ohne entsprechende Belege auf einen Sachverhalt stützt, der von den für das Bundesgericht verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz abweicht, so etwa hinsichtlich der Behauptung, dass sie zur Schlichtungsverhandlung nicht korrekt vorgeladen worden sei und daher auch keine Gelegenheit gehabt habe, die Schlichtungsstelle und die Gegenpartei im Sinne von Art. 204 Abs. 4 ZPO vorgängig über ihre Vertretung zu orientieren.

Sodann ist zu beachten, dass das Bundesgericht in die Beweiswürdigung des Sachgerichts nur eingreift, wenn diese willkürlich ist. Willkür liegt nach der Rechtsprechung nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, sondern bloss, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 140 III 16 E. 2.1 mit Hinweisen). Die Beweiswürdigung ist mithin nicht schon dann willkürlich, wenn sie nicht mit der Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmt, sondern bloss, wenn sie offensichtlich unhaltbar ist (BGE 135 II 356 E. 4.2.1; 129 I 8 E. 2.1). Dies ist dann der Fall, wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidwesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266; 137 III 226 E. 4.2 S. 234; 136 III 552 E. 4.2). Inwiefern die Beweiswürdigung willkürlich sein soll, ist in der Beschwerde klar und detailliert aufzuzeigen (BGE 134 II 244 E. 2.2; 130 I 258 E. 1.3).

3.

3.1. Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung von Art. 204 ZPO. Sie hält an ihrem Standpunkt aus dem kantonalen Verfahren fest, wonach C._____ nicht über eine schriftliche Ermächtigung zum Abschluss eines Vergleichs im Sinne von Art. 204 Abs. 3 lit. c ZPO verfügt habe. Sie meint, der vor der Schlichtungsstelle abgeschlossene Vergleich hätte aus diesem Grund nicht genehmigt werden dürfen, und der Abschreibungsbeschluss sei zu Unrecht erfolgt. Die Vorinstanz - so die Beschwerdeführerin - wäre vielmehr gehalten gewesen, so zu verfahren, wie wenn keine Einigung zustande gekommen wäre (Art. 206 Abs. 2 ZPO). Der dennoch abgeschlossene Vergleich erweise sich "ebenso als ungültig wie der Abschreibungsbeschluss".

3.2. Gemäss Art. 204 Abs. 1 ZPO müssen die Parteien persönlich zur Schlichtungsverhandlung erscheinen. Hintergrund der gesetzlichen Regelung war der Gedanke, dass eine Schlichtungsverhandlung meist dann am aussichtsreichsten ist, wenn die Parteien persönlich erscheinen, da nur so "eine wirkliche Aussprache" stattfinden kann. Durch die bereits im kantonalen Verfahrensrecht bekannte Pflicht zum persönlichen Erscheinen zur Schlichtungsverhandlung soll ein persönliches Gespräch zwischen den Parteien vor der allfälligen Klageeinreichung ermöglicht werden. Art. 204 Abs. 1 ZPO zielt in diesem Sinne - wie das Schlichtungsverfahren überhaupt - darauf ab, diejenigen Personen zu einer Aussprache zusammenzubringen, die sich miteinander im Streit befinden und die über den Streitgegenstand auch selber verfügen können (BGE 140 III 70 E. 4.3 S. 71 f. mit Hinweisen auf die Gesetzesmaterialien).

Nicht persönlich erscheinen muss und sich vertreten lassen kann gemäss Art. 204 Abs. 3 ZPO, wer (a) ausserkantonalen oder ausländischen Wohnsitz hat, (b) wegen Krankheit, Alter oder anderen wichtigen Gründen verhindert ist, (c) in Streitigkeiten nach Artikel 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 Gegenpartei ist über die Vertretung vorgängig zu orientieren (Art. 204 Abs. 4 ZPO).

Die Schlichtungsbehörde hat an der Schlichtungsverhandlung zu prüfen, ob die Voraussetzung des persönlichen Erscheinens nach Art. 204 Abs. 1 ZPO erfüllt ist. Von dieser Frage hängt das weitere Vorgehen ab. Erscheint eine Partei nicht persönlich, ohne dass ein Dispensationsgrund nach Art. 204 Abs. 3 ZPO vorliegt, so ist sie säumig. Dies hat bei der klagenden Partei zur Folge, dass das Schlichtungsgesuch als zurückgezogen gilt und das Verfahren als gegenstandslos abgeschrieben wird (Art. 206 Abs. 1 ZPO). Bei Säumnis der beklagten Partei verfährt die Schlichtungsbehörde gemäss Art. 206 Abs. 2 ZPO, wie wenn keine Einigung zustande gekommen wäre (Erteilung der Klagebewilligung, Unterbreitung eines Urteilsvorschlags oder Entscheid). Die Schlichtungsbehörde muss somit an der Schlichtungsverhandlung möglichst rasch und gestützt auf Urkunden (vgl. Art. 203 Abs. 2 ZPO) darüber befinden können, ob die Voraussetzung des persönlichen Erscheinens

nach Art. 204 Abs. 1 ZPO erfüllt ist oder ob sie aufgrund von Säumnis das Verfahren abschreiben (Säumnis der klagenden Partei) bzw. nach Art. 209-212 ZPO verfahren soll (Säumnis der beklagten Partei). Ihr muss in diesem Sinne etwa ermöglicht werden, rasch und einfach zu prüfen, ob eine juristische
Person korrekt vertreten zur Schlichtungsverhandlung erschienen ist. Die im Handelsregister eingetragenen Organe und die Prokuristen haben zu diesem Zweck einen Handelsregisterauszug vorzuweisen; die (kaufmännischen) Handlungsbevollmächtigten haben eine Vollmacht zur Prozessführung in dieser Angelegenheit im Sinne von Art. 462 Abs. 2 OR vorzuweisen, aus der sich zudem ihre Handlungsvollmacht im Sinne von Art. 462 OR ergibt (siehe Urteil 4A 530/2014 vom 17. April 2015 E. 2.4 und 2.6 mit Hinweisen, zur Publikation vorgesehen).

Im Lichte dieser praktischen Bedürfnisse ist denn auch zu verstehen, wenn Art. 204 Abs. 3 lit. c ZPO verlangt, dass die delegierte angestellte Person beziehungsweise Liegenschaftsverwaltung zum Abschluss eines Vergleichs "schriftlich ermächtigt" ist (vgl. allgemein Art. 68 Abs. 3 ZPO). Durch diese Bestimmung soll verhindert werden, dass an der Schlichtungsverhandlung Unklarheit darüber besteht, ob die anwesenden Personen über den Streitgegenstand (vorbehaltlos) verfügen können, da eine beschränkte Vertretungsmacht oder bereits Zweifel an der Vertretungsmacht des Vertreters die Erfolgsaussichten des Schlichtungsversuchs beeinträchtigen könnten.

3.3. Die Beschwerdeführerin verkennt die - dem dargelegten Regelungszweck entsprechende - Tragweite von Art. 204 ZPO, wenn sie annimmt, ein während der Schlichtungsverhandlung geschlossener Vergleich sei bereits aus dem Grunde ungültig, dass eine der Parteien in Missachtung der Bestimmung nicht persönlich anwesend war. Indem Art. 204 Abs. 3 lit. c ZPO einen schriftlichen Ausweis über die Vergleichsberechtigung des Vertreters verlangt, wird nicht der Schutz der Parteien vor unberechtigter Vertretung im Schlichtungsverfahren und somit ihrer Entscheidungsfreiheit beabsichtigt, sondern es soll die wirksame Durchführung des Schlichtungsversuchs gewährleistet und dadurch die einvernehmliche Streitbeilegung gefördert werden. Dementsprechend kann eine Partei, die nicht persönlich zur Schlichtungsverhandlung erschienen ist, sondern sich hat vertreten lassen, von vornherein nicht einwenden, der an der Schlichtungsverhandlung von ihrem Vertreter abgeschlossene und gemäss Art. 208 Abs. 1 ZPO zu Protokoll genommene Vergleich sei unwirksam, da die Voraussetzungen der Delegation gemäss Art. 204 Abs. 3 lit. c ZPO nicht erfüllt gewesen seien.

Demgegenüber braucht nicht beurteilt zu werden, ob die Schlichtungsstelle unter den vorliegenden Umständen überhaupt gehalten war, die Schlichtungsverhandlung durchzuführen, nachdem die Befugnis zum Vergleichsabschluss im Verwaltungsvertrag vom 28. August 2006 jedenfalls nicht ausdrücklich erwähnt ist.

4.

4.1. Entscheidend für den Ausgang des vorliegenden Verfahrens betreffend das Revisionsgesuch der Beschwerdeführerin ist einzig, ob C._____ an der Schlichtungsverhandlung vom 12. Februar 2014 im Rahmen ihrer Vertretungsmacht handelte und ob der abgeschlossene Vergleich in diesem Sinne zivilrechtlich gültig ist. Die Beschwerdeführerin stellt auch dies in Abrede.

4.2. Ist die Ermächtigung durch Rechtsgeschäft eingeräumt, so beurteilt sich ihr Umfang nach dessen Inhalt (Art. 33 Abs. 2 OR). Nach den allgemeinen Grundsätzen hat die subjektive gegenüber der normativen oder objektivierten Vertragsauslegung den Vorrang (BGE 138 III 659 E. 4.2.1 S. 666; 137 III 145 E. 3.2.1). Sofern nicht feststeht, dass der Vertreter den Vertretenen tatsächlich richtig verstanden hat, ist die Bevollmächtigung nach dem Vertrauensprinzip auszulegen (Urteil 5A 136/2008 vom 25. September 2008 E. 3.2 mit Hinweisen). Dabei ist massgeblich, wie der Bevollmächtigte die Erklärung des Vollmachtgebers nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen nach Treu und Glauben verstehen durfte und musste (siehe BGE 140 III 134 E. 3.2 mit Hinweisen). Während das Bundesgericht die objektivierte Vertragsauslegung als Rechtsfrage prüfen kann, beruht die subjektive Vertragsauslegung auf Beweiswürdigung, die vorbehältlich der Ausnahmen von Art. 97 und 105 BGG (dazu Erwägung 2) der bundesgerichtlichen Überprüfung entzogen ist (BGE 135 III 410 E. 3.2; 132 III 626 E. 3.1 mit Hinweisen).

4.3. Die Vorinstanz erwog, die Schlichtungsstelle sei "soweit ersichtlich" schon aufgrund einer subjektiven Auslegung des Verwaltungsvertrags vom 28. August 2006 zum Schluss gelangt, die C._____ in Ziffer 2.1 erteilte Ermächtigung zur Vertretung der Vermieterschaft gegenüber Schlichtungsstellen habe sich auch auf Vergleichsabschlüsse erstreckt. Die entsprechende

erstinstanzliche Auffassung bestätigte sie, wobei sie zur Begründung namentlich erwähnte, dass der Verwaltungsvertrag vor Inkrafttreten von Art. 204 Abs. 3 lit. c ZPO abgeschlossen worden sei und das sankt-gallische Verfahrensrecht keine entsprechende Bestimmung enthalten habe. Sodann hielt sie für erheblich, dass C._____ im Verwaltungsvertrag weitgehende Verwaltungsbefugnisse inklusive dem Recht zum Abschluss sowie der Kündigung und Änderung von Mietverträgen übertragen worden seien. Die Vorinstanz folgerte, dies lasse darauf schliessen, dass die Vertretungsbefugnis gegenüber den Schlichtungsstellen in der Annahme eingeräumt worden sei, C._____ sei "prädestiniert, die Vermieterschaft künftig in allfälligen Schlichtungsverfahren vollumfänglich zu vertreten". Dies alles lege nahe, dass die Vertretungsbefugnis "sich auf sämtliche Aspekte des Schlichtungsverfahrens
und somit namentlich auch auf Vergleichsabschlüsse erstrecken sollte".

4.4. Die Beschwerdeführerin beanstandet unter dem Titel "Unrichtige Anwendung des Vertrauensgrundsatzes im Rahmen der Vertragsauslegung", die Vorinstanz habe ihre (die subjektive Vertragsauslegung betreffenden) im Rahmen der Beschwerde erstmals vorgebrachten Tatsachenbehauptungen und Beweisanträge unter Verweis auf Art. 326 Abs. 1 ZPO als ausgeschlossen erachtet und die Vertragsauslegung "alleine gestützt auf den Liegenschaftenvertrag vorgenommen". Sie habe damit den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt und "gegen Bundesrecht verstossen (Art. 326 Abs. 2 ZPO i.V.m. Art. 99 Abs. 1 BGG) ".

4.5. Die Rüge verfängt nicht:

4.5.1. Im Beschwerdeverfahren sind neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel gemäss Art. 326 Abs. 1 ZPO ausgeschlossen. Noven müssen aber zumindest so weit vorgebracht werden können, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (BGE 139 III 466 E. 3.4 S. 471).

4.5.2. Die Beschwerdeführerin behauptet, erst die Erwägungen im Entscheid der Schlichtungsstelle vom 4. Juni 2014 hätten Anlass zu den Tatsachenbehauptungen und Beweisanträgen in ihrer Beschwerde an das Kantonsgericht gegeben. Denn sie (die Beschwerdeführerin) habe sich in ihrem Revisionsgesuch "aufgrund des klaren Wortlautes von Art. 204 Abs. 3 lit. c ZPO alleine auf die fehlende schriftliche Vollmacht von C._____ zum Abschluss eines Vergleichs berufen".

4.5.3. In Wahrheit hatte die Beschwerdeführerin durchaus Anlass, bereits in der Begründung ihres auf Art. 328 Abs. 1 lit. c ZPO gestützten Revisionsgesuchs vom 8. Mai 2014 sämtliche Gründe darzulegen, aufgrund derer sie den Vergleich für unwirksam hält. Namentlich hätte sie in einem Eventualstandpunkt aufzeigen können, inwiefern der Vergleich mangels (zivilrechtlicher) Vertretungsbefugnis von C._____ unwirksam sein soll. Zur Begründung des Revisionsgesuchs hätte sie sich bereits auf die dahingehenden, in der Beschwerde erwähnten Sachverhaltselemente berufen können, so etwa die angeblich von ihr erteilten Weisungen, ihren dringenden Eigenbedarf sowie das Verhalten von C._____ vor und nach der Schlichtungsverhandlung. Inwiefern erst der Entscheid der Schlichtungsstelle Anlass zu den entsprechenden Sachvorbringen gegeben haben soll, ist nicht erkennbar. Wenn die Vorinstanz diese Ausführungen und die zugehörigen Beweisanträge als verspätet erachtete und sie im Beschwerdeverfahren nicht berücksichtigte, ist dies nicht zu beanstanden.

Unter diesen Umständen verbleibt von der Beschwerdebegründung in diesem Punkt bloss der Vorwurf der Beschwerdeführerin, die subjektive Vertragsauslegung durch die Vorinstanz gründe auf einer unrichtigen Feststellung des Sachverhalts und sei unzutreffend. Alleine durch die entsprechende Behauptung vermag die Beschwerdeführerin indessen keine insofern willkürliche Beweiswürdigung aufzuzeigen, zumal die auf den Verwaltungsvertrag vom 28. August 2006 gestützte Begründung der Vorinstanz durchaus nachvollziehbar und jedenfalls im Ergebnis nicht geradezu unhaltbar ist (vgl. Erwägung 2).

4.6. Nachdem die subjektive Auslegung der Vollmacht durch die Vorinstanz trägt, erweist sich die objektivierte Auslegung aufgrund des Vertrauensprinzips als gegenstandslos (Erwägung 4.2). Es braucht somit nicht auf die Ausführungen in der Beschwerde eingegangen zu werden, mit denen die Beschwerdeführerin die Auslegung der Willenserklärungen der Parteien nach Treu und Glauben kritisiert.

Ohnehin gehen die diesbezüglichen Ausführungen insofern an der Sache vorbei, als die Beschwerdeführerin argumentiert, nachdem sie C._____ ausdrücklich auf den bestehenden

dringenden Eigenbedarf (für ihre Tochter F._____) hingewiesen habe, habe diese nicht in guten Treuen davon ausgehen dürfen, sie sei zum Abschluss eines Vergleichs mit der Mieterin bevollmächtigt, und weiter, C._____ habe ohne jegliche Rücksprache gehandelt und sie (die Beschwerdeführerin) nicht einmal über die Anfechtung der Kündigung und die bevorstehende Schlichtungsverhandlung orientiert, was zeige, dass sie nicht gutgläubig gewesen sei. Denn die betreffende Sachdarstellung findet im angefochtenen Urteil keine Grundlage respektive ist im Beschwerdeverfahren verspätet erfolgt (vgl. Erwägungen 2 und 4.5). Sodann wird in der Beschwerde auch nicht schlüssig dargetan, inwiefern die - das Verhältnis zwischen der Beschwerdeführerin und C._____ betreffenden - Umstände im Verhältnis zur Mieterin massgeblich sein sollen (vgl. Art. 33 Abs. 3 und Art. 34 Abs. 3 OR).

4.7. Nach dem Gesagten ist es von Bundesrechts wegen nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz die Abweisung des Revisionsgesuchs durch die Schlichtungsstelle schützte und die dagegen gerichtete kantonale Beschwerde abwies.

5.
Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Eine Parteientschädigung ist hingegen nicht zuzusprechen, da der Gegenpartei kein Aufwand für eine Vernehmlassung entstanden ist (Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.
Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht St. Gallen, Einzelrichterin im Obligationenrecht, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 20. April 2015

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Kölz