

KANTONSRATSFRAKTION

Eva Neumann
Kantonsrätin SP
8222 Beringen

Beringen, 13. Dezember 2021

An den Kantonsratspräsidenten
Josef Würms
Regierungsgebäude
Beckenstube 7
8200 Schaffhausen

Motion 2021/15

Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für die Einrichtung eines Kontos für die Hinterlegung von Mietzinsen bei der Kantonalen Schlichtungsstelle für Mietsachen

Ergänzung von Art. 142 Einführungsgesetz zum ZGB, bzw. Art. 10 Justizgesetz

Sehr geehrter Herr Präsident,
sehr geehrte Damen und Herren Kantonsrätinnen

Gemäss Art. 142 EGZGB kann die Hinterlegung des Mietzinses gemäss Art. 259g OR bei jeder im Kanton tätigen Bank erfolgen.

Die Hinterlegung des Mietzinses ist im Mietrecht für bestimmte Fälle vorgesehen, insbesondere dann, wenn es um die Behebung von Mängeln am Mietobjekt geht. Die Mieterin kann, wenn die Vermieterin untätig bleibt, der Vermieterin eine letzte Frist zur Mängelbehebung setzen, verbunden mit der Androhung, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist die künftigen Mietzinsen auf ein Sperrkonto (Hinterlegungskonto) bezahlt werden.

In einem Verfahren, bei dem die Mietzinsen hinterlegt sind, kommt es, wenn bei der Schlichtungsstelle keine Einigung erzielt werden kann, im nachträglichen gerichtlichen Verfahren immer zu einem sogenannten vereinfachten Verfahren, d.h. unabhängig

vom Streitwert wird das Geschäft in einem relativ laienfreundlichen Verfahren abgewickelt.

Seitdem die Zinsen auf den Bankkonten gegen null tendieren, weigern sich sämtliche Banken mit Ausnahme der Schaffhauser Kantonalbank, solche Konten zu eröffnen. Auch die Kantonalbank eröffnet solche Konten nur noch für bisherige Kunden. Das führt dazu, dass Mieterinnen, welche bisher kein Konto bei der Schaffhauser Kantonalbank besitzen, kein Hinterlegungskonto eröffnen können!

In einem kürzlich durchgeführten Verfahren, in dem sich die Mieterin auf den Standpunkt stellte, sie habe kein Hinterlegungskonto eröffnen können, weshalb sie den Mietzins auf einem separaten, auf ihren Namen lautenden Konto hinterlegt habe, kam die Schlichtungsstelle zum Ergebnis, dass keine Hinterlegung vorliege, weshalb sie auch keinen Urteilsvorschlag erlassen könne. Folge davon: Klagebewilligung und anschliessendes gerichtliches Verfahren. Erfahrungsgemäss werden Urteilsvorschläge in fast allen Fällen von beiden Parteien akzeptiert, sodass dieser Entscheid dazu führt, dass unnötigerweise das Kantonsgericht bemüht werden musste.

Im Nachbarkanton Zürich besitzt jede Schlichtungsstelle ein eigenes Hinterlegungskonto. Müssen Mietzinsen hinterlegt werden, kann dies die Mieterin auf einfache Weise auf das entsprechende Konto der Gerichtskasse tun. Dieses Verfahren hat zudem den Vorteil, dass die Schlichtungsstelle selbst entsprechend einer Einigung oder eines in Rechtskraft erwachsenen Urteilsvorschlags das entsprechende Guthaben gemäss Einigung/Urteilsvorschlag an die beiden Parteien auszahlen kann. Dieses einfache System hat sich seit Jahren bestens bewährt und erfordert keinen nennenswerten Mehraufwand.

Auch wenn die hiesigen Banken gesetzlich verpflichtet wären, solche Hinterlegungskonten zu eröffnen, tun sie es nicht. Dies führt dazu, dass im Kanton Schaffhausen in gewissen Fällen (kein bisheriger Kunde bei der Kantonalbank) das Verfahren gemäss Bundesgesetzen (OR und ZPO) verhindert wird. Dieser Zustand ist nicht nur stossend, sondern geradezu unhaltbar.

Das Problem kann sehr einfach gelöst werden, indem Art. 142 EGZGB um einen zweiten Absatz erweitert wird, der beispielsweise so lauten könnte: Art. 142, Abs. 2 EGZGB: «Hinterlegungsstelle ist zudem die Kasse der Kantonalen Schlichtungsstelle für Mietsachen oder die Gerichtskasse des Kantonsgerichtes».

Zu favorisieren ist grundsätzlich, dass die Mietzinsen bei der Schlichtungsstelle hinterlegt werden können, was verfahrensmässig vermutlich am einfachsten ist.

Denkbar ist zudem, dass statt einer Anpassung von Art. 142 EGZGB das Justizgesetz analog der Regelung von §66 des Gerichtsorganisations-gesetzes des Kantons Zürich angepasst würde. In diesem Fall könnte in Art. 10 Justizgesetz ein zweiter Satz in Absatz 1 eingefügt werden, in Anlehnung an §66 GOG-ZH: «Für die Hinterlegung von Miet- und Pachtzinsen gestützt auf Art. 259 g und 288 OR ist die Kasse der Schlichtungsstelle/des Kantonsgerichtes Hinterlegungsstelle.»

Die obenstehenden Formulierungen sind im Sinne einer Anregung gedacht und bilden nicht exklusiven Inhalt dieser Motion. Andere Formulierungen etc. sind also denkbar, was gewünscht wird, ergibt sich aus dem Motionstext.

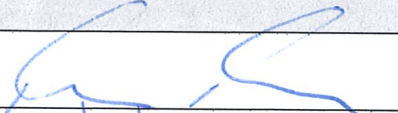


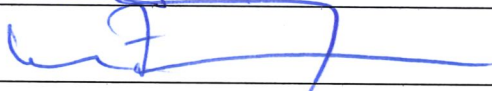



Freundliche Grüsse
Eva Neumann

A handwritten signature in blue ink that reads "E. Neumann". The letter "E" is large and stylized, followed by a dot and the name "Neumann".

Vorstoss

Motion von Eva Neumann vom 6.12.2021 betreffend «Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für die Einrichtung eines Kontos für die Hinterlegung von Mietzinsen bei der Kantonalen Schlichtungsstelle für Mietsachen »

Untenstehende Ratsmitglieder unterstützen mit ihrer Unterschrift den Vorstoss:

Name / Vorname (bitte in Blockschrift eintragen)	Partei	Unterschrift
Markus Müller	SVP	
Melanie Furbacher	SP	M. Furbacher
Daniel Meyer	SP	
Hölter Bruno	SP	B. Hölter
Brian Davarsha	CP	F. Davarsha
Neukomm Peter	SP	
Zur Blöth Kurt	CP	
Patricke Postmann	SP	P. Postmann
MARCO PASSAFARO	SP	
Irene Gmühl-Heinzer	SP	I. Gmühl-Heinzer
Joan Eichenberger	Grüne	J. Eichenberger
Giuliana Looser	Junge Grüne	G.L.
Marianne Wildberger	AL	M. Wildberger
Linda Delventura	AL	L. Delventura
Hannes Knapp	AL	H. Knapp
Urs Capaul	Grüne	
Matthias Frick	AL	Matthias Frick
Tektas Nihat	FDP	
Rainer Schmutz	EVP	R. Schmutz
Schlatter Martin	SVP	M. Schlatter

