

**Bericht und Antrag
des Regierungsrates an den Kantonsrat
betreffend Änderung des Gesetzes über die Einführung
des Schweizerischen Zivilgesetzbuches
(Hinterlegungsstelle für Mietzinsen)**

23-15

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit Bericht und Antrag zur Änderung des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 27. Juni 1911 (EG ZGB; SHR 210.100). Dem als Anhang beigefügten Entwurf schicken wir folgende Erläuterungen voraus:

1 Ausgangslage

Mit diesem Bericht und Antrag soll die vom Kantonsrat anlässlich der Sitzung vom 28. März 2022 für erheblich erklärte Motion Nr. 2021/15 von Eva Neumann vom 13. Dezember 2021 betreffend Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für die Einrichtung eines Kontos für die Hinterlegung von Mietzinsen bei der Kantonalen Schlichtungsstelle für Mietsachen umgesetzt werden. Diese verlangt, Art. 142 des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 27. Juni 1911 (EG ZGB; SHR 210.100) sei zu ändern und die Stelle für die Hinterlegung von Mietzinsen neu festzulegen. Zur Begründung führt die Motionärin aus, dass nach geltendem Recht die Hinterlegung des Mietzinses gemäss Art. 259g OR zwar bei jeder im Kanton tätigen Bank erfolgen könne. Die Banken wären somit gesetzlich verpflichtet, solche Konten zu eröffnen. Zurzeit könne ein solches Hinterlegungskonto jedoch nicht bei jeder im Kanton tätigen Bank eröffnet werden. Dies sei unhaltbar und mit der Neuregelung soll für gesetzgeberisch klare Verhältnisse gesorgt werden. Dabei sei, so die Motionärin, die Hinterlegung der Mietzinse bei der Schlichtungsstelle für Mietsachen zu favorisieren, da dies verfahrensmässig am einfachsten sei.

In der Kantonsratssitzung vom 28. März 2022 kamen auch andere Ansichten zu Wort. Es wurde als Beispiel die Regelung im Kanton Basel-Landschaft angeführt. Als Hinterlegungsstelle sei dort die Kantonalbank vorgesehen. In der Praxis erfolge die Handhabung aber so, dass die Schlichtungsstelle für Mietsachen bei der Kantonalbank eine spezielle Kontobeziehung führe, welche für solche Fälle geschaffen sei. Sie verfüge somit treuhänderisch über diese hinterlegten Mietzinse. Andere sprachen sich dafür aus, dass die neue Regelung auch die Hinterlegung des Mietzinses bei der Hausbank der Mieterin oder des Mieters zulassen solle.

Diesbezüglich führte die Motionärin aus, sie könne sich auch die Schaffhauser Kantonalbank als Hinterlegungsstelle vorstellen. Die Motion sei offengehalten, weshalb der Regierungsrat in der Umsetzung frei sei.

2 Hinterlegung des Mietzinses nach geltendem Recht

2.1 Rechtliche Grundlage im Bundesrecht

Die Hinterlegung des Mietzinses kommt dann infrage, wenn das Mietobjekt Mängel aufweist. Falls der Vermieter diese Mängel nicht behebt und untätig bleibt, kann der Mieter eine Frist zur Mängelbehebung setzen, verbunden mit der Androhung, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist die künftigen Mietzinse auf ein Sperrkonto, das heisst auf ein Hinterlegungskonto, einbezahlt werden. Im Bundesrecht ist die Hinterlegung des Mietzinses in Art. 259g OR wie folgt geregelt:

¹ *Verlangt der Mieter einer unbeweglichen Sache vom Vermieter die Beseitigung eines Mangels, so muss er ihm dazu schriftlich eine angemessene Frist setzen und kann ihm androhen, dass er bei unbenütztem Ablauf der Frist Mietzinse, die künftig fällig werden, bei einer vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen wird. Er muss die Hinterlegung dem Vermieter schriftlich ankündigen.*

² *Mit der Hinterlegung gelten die Mietzinse als bezahlt.*

2.2 Bezeichnung der Hinterlegungsstelle im kantonalen Recht

Der Bund hat es den Kantonen überlassen, die Hinterlegungsstelle zu bezeichnen. Das *Bundesrecht* sieht nicht vor, dass dies zwingend bei einer Bank sein muss.

Die genannte bundesrechtliche Bestimmung wird im kantonalen Einführungsgesetz zum ZGB umgesetzt. Art. 142 EG ZGB lautet wie folgt:

Die Hinterlegung des Mietzinses gemäss Art. 259g OR kann bei jeder im Kanton tätigen Bank erfolgen.

Sämtliche im Kanton Schaffhausen tätigen Banken sind somit vom kantonalen Recht her gesetzlich verpflichtet, bei Bedarf solche Konten zur Hinterlegung des Mietzinses zu eröffnen.

2.3 Aktuelle Situation im Kanton Schaffhausen

Eine Umfrage bei den Banken mit lokalen Wurzeln hat ergeben, dass bei der Schaffhauser Kantonalbank sowohl bisherige Kunden wie auch Neukunden ein Konto eröffnen könnten. Dies wird auch von der Schlichtungsstelle in Mietsachen bestätigt. Eine andere lokale Bank hat dazu ausgeführt, dass sie im Einzelfall entscheiden würden. In der Regel würden dabei bestehende Geschäftsbeziehungen präferiert, da der Aufwand für die Eröffnung einer Geschäftsbeziehung allein für ein Hinterlegungskonto unverhältnismässig sei. Eine weitere Bank gab an, dass es ihr zum heutigen Zeitpunkt

aus verschiedenen Gründen nicht möglich sei, Hinterlegungen von Mietzinsen gemäss Art. 259g OR abzuwickeln.

Die im Kanton Schaffhausen tätigen Banken erfüllen den ihnen gesetzlich auferlegten Auftrag – mit Ausnahme der Schaffhauser Kantonalbank – somit nicht vorbehaltlos, obwohl die Rechtslage im Kanton Schaffhausen keinen Raum für Interpretation zulässt.

Die um ein Mietzinshinterlegungskonto nachsuchende Person hat, gestützt auf die gesetzlichen Vorgaben, das Recht, das Hinterlegungskonto bei jeder im Kanton tätigen Bank rechtsgültig zu hinterlegen. Weigert sich eine im Kanton Schaffhausen tätige Bank, ein Mietzinshinterlegungskonto zu eröffnen, handelt diese gesetzeswidrig. Es ist allerdings nicht zu erwarten, dass eine um ein Mietzinshinterlegungskonto nachsuchende Person deswegen gegen die fehlbare Bank vorgehen würde.

3 Neuregelung von Art. 142 EG ZGB

3.1 Allgemeines

Anlässlich der Beratung der Motion im Kantonsrat hat sich herausgestellt, dass eine Änderung von Art. 142 EG ZGB angezeigt ist, da diese Bestimmung in der Praxis nicht umsetzbar ist. Die Voten gingen dahin, dass den Mieterinnen und Mietern nicht nur eine Möglichkeit zur Hinterlegung des Mietzinses offenstehen soll. Da die Motionärin ihr Anliegen offen formuliert hat, sind verschiedene Umsetzungsszenarien möglich und auch sinnvoll.

3.2 Kantonale Schlichtungsstelle für Mietsachen als Hinterlegungsstelle

Bei der Hinterlegung des Mietzinses handelt es sich um ein kompliziertes und anspruchsvolles Verfahren. Es ist deshalb davon auszugehen, dass sich Mieterinnen und Mieter mehrheitlich zunächst an die Kantonale Schlichtungsstelle für Mietsachen wenden, um sich über dieses Verfahren zu informieren. Kann der Mietzins dort hinterlegt werden, stellt dies ein mieterfreundliches Verfahren dar. Es genügt zudem dem Bundesrecht, da dieses nicht ausdrücklich eine Bank als Hinterlegungsstelle verlangt. Zudem fallen damit die von den Banken verlangten Gebühren für die Kontoeröffnung und -saldierung weg. Schliessen die Parteien einen Vergleich oder erwächst ein Urteilsvorschlag in Rechtskraft, hat die Schlichtungsstelle für Mietsachen Kenntnis davon und kann die Auszahlung gemäss Einigung bzw. rechtskräftigem Urteilsvorschlag rasch und unkompliziert veranlassen. Dies spricht dafür, die Kantonale Schlichtungsstelle für Mietsachen als Hinterlegungsstelle in Art. 142 EG ZGB zu bezeichnen.

Möchte eine Mieterin oder ein Mieter die Mietzinse bei der Kantonalen Schlichtungsstelle für Mietsachen gemäss Art. 259g OR hinterlegen, hat die Schlichtungsstelle eine Vorschussrechnung in der Buchhaltungssoftware Newsystem Public (NSP) zu erstellen. Die Bezahlung der Rechnung auf das Konto 1002.00 bei der Schaffhauser Kantonalbank mit der IBAN: CH88 0078 2006 000 2310 1 (Finanzverwaltung) löst sodann eine Ereignismeldung an die verantwortlichen Mitarbeitenden bei der Schlichtungsstelle aus. Zudem wird das Konto 2003.0x «Hinterlegte Mietzinsen Schlichtungsstelle» erstellt. Danach wird in der Regel das Schlichtungsverfahren eingeleitet. Am Ende des Verfahrens

veranlasst die Schlichtungsstelle die Auszahlung der hinterlegten Mietzinsen gemäss Einigung bzw. rechtskräftigem Urteilsvorschlag. Schlussendlich muss der Saldo des Kontos 2003.0x wieder 0 Franken betragen. Die Schlichtungsstelle ist für die Korrektheit des Saldos verantwortlich und hat diesen jeweils per 31. Dezember gegenüber der Finanzverwaltung zu bestätigen. Die Dienstleistung der Hinterlegung des Mietzinses ist grundsätzlich nicht gebührenpflichtig.

3.3 Im Kanton Schaffhausen tätige Bank als Hinterlegungsstelle, sofern dazu eine Bereitschaft besteht

Die Mieterinnen und Mieter sollen aber auch die Möglichkeit haben, den Mietzins bei ihrer Hausbank zu hinterlegen. Wie im Kantonsrat ausgeführt kann es durchaus im Interesse der Mieterinnen und Mieter sein, den Mietzins bei derjenigen Bank hinterlegen zu können, mit der schon längere Zeit eine Geschäftsbeziehung gepflegt wird. Diese Hinterlegungsmöglichkeit gilt jedoch nur unter dem Vorbehalt, dass die Bank sich im Einzelfall dazu bereit erklärt.

Die Auszahlung des Guthabens auf dem Hinterlegungskonto erfolgt gestützt auf einen Vergleich der Parteien oder auf einen Urteilsvorschlag, welcher in Rechtskraft erwachsen ist. Für einen Bankmitarbeitenden, welcher sich mit der Hinterlegung von Mietzinsen unter Umständen nicht auskennt, ist es schwierig zu beurteilen, wann er das Hinterlegungskonto saldieren und wem er wieviel auszahlen darf. Deshalb ist in Art. 142 Abs. 2 EG ZGB neu vorgesehen, dass die Auszahlung des hinterlegten Mietzinses gestützt auf eine schriftliche Mitteilung der Kantonalen Schlichtungsstelle für Mietsachen erfolgt.

Mit dieser Regelung werden alle im Kanton Schaffhausen tätigen Banken gleichbehandelt: Sie können für ihre bisherigen Kundinnen und Kunden wie auch für Neukundinnen und Neukunden ein Hinterlegungskonto eröffnen, sind dazu aber nicht verpflichtet.

4 Personelle und finanzielle Auswirkungen

Die Bezeichnung der Kantonalen Schlichtungsstelle für Mietsachen als Hinterlegungsstelle hat einen gewissen administrativen Mehraufwand für die Schlichtungsstelle sowie die Finanzverwaltung zu Folge. Gemäss Angaben der Schlichtungsstelle handelt es sich lediglich um 10 bis 20 Fälle pro Jahr, bei denen eine Hinterlegung des Mietzinses erfolgt. Der personelle und finanzielle Aufwand dürfte sich deshalb in Grenzen halten, zumal die Schlichtungsstelle für Mietsachen nicht die einzige Hinterlegungsstelle ist.

*Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren*

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir Ihnen:

- auf die Vorlage einzutreten und der im Anhang beigefügten Gesetzesänderung zuzustimmen;*
- die Motion 2021/15 von Eva Neumann vom 13. Dezember 2021 betreffend "Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für die Einrichtung eines Kontos für die Hinterlegung von Mietzinsen bei der Kantonalen Schlichtungsstelle für Mietsachen" als erledigt abzuschreiben.*

Schaffhausen, 14. Februar 2023

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:

Dino Tamagni

Der Staatsschreiber:

Dr. Stefan Bilger

Gesetz

über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches

Änderung vom ...

Der Kantonsrat Schaffhausen

beschliesst als Gesetz:

I.

Das Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 27. Juni 1911 wird wie folgt geändert:

Art. 142

¹ Die Hinterlegung des Mietzinses gemäss Art. 259g OR kann erfolgen bei

- a) der Kantonalen Schlichtungsstelle für Mietsachen;
- b) jeder im Kanton Schaffhausen tätigen Bank, sofern sie damit einverstanden ist.

² Die Auszahlung des hinterlegten Mietzinses erfolgt gestützt auf eine schriftliche Mitteilung der Schlichtungsstelle für Mietsachen.

II.

¹ Dieses Gesetz untersteht dem Referendum.

² Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten.

³ Das Gesetz ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die kantonale Gesetzessammlung aufzunehmen.

Schaffhausen, ...

Im Namen des Kantonsrates

Der Präsident:

Die Sekretärin: