

Anhang

Gewährter Rechtsschutz	Massgebendes Datum, an dem die Mitgliedschaft schon drei Monate bestehen muss
1. Anfechtung des Anfangsmietzinses	Unterzeichnung des Mietvertrages
2. Mietzinsherabsetzung infolge Hypothekarzinssenkung	Herabsetzungsbegehren des Mieters/der Mieterin
3. Mietzinserhöhung	Empfang der amtlichen Formularanzeige
4. Wahrnehmung von Rechten des Mieters/der Mieterin bei Mängeln einschliesslich Hinterlegung.	Schriftliche Mängelrüge an den Vermieter
5. Wahrnehmung von Rechten bei Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt a) Zumutbarkeit der Erneuerungen/Begehren um Mietzinsreduktion b) Erhöhung des Mietzinses infolge Erneuerungen und Änderungen	a) schriftliche Mitteilung des Bauprogramms oder Information darüber an einer Mieter-Orientierungsversammlung; wenn keine solche erfolgt, ab Kenntnisnahme der Erneuerung. b) Empfang des amtlichen Formulars betreffend Erhöhung
6. Anfechtung der Kündigung sowie Erstreckung des Mietverhältnisses	Empfang des amtlichen Formulars betreffend der Kündigung
7. Rückforderung des Depots nach Beendigung des Mietverhältnisses	Beendigung des Mietverhältnisses
8. Entschädigungsgesuch nach Beendigung des Mietverhältnisses für erheblichen Mehrwert infolge Erneuerungen und Änderungen durch den Mieter/die Mieterin	Empfang des amtlichen Formulars betreffend der Kündigung, bzw. Datum der Kündigung des Mieters/der Mieterin
9. Abwehr von Ansprüchen des Vermieters nach Beendigung des Mietverhältnisses	Beendigung des Mietverhältnisses
10. Streitigkeiten betreffend Heiz- und Nebenkosten-Abrechnungen a) Heiz- und Nebenkostenabrechnung durch Vermieter zugestellt b) Heiz- und Nebenkostenabrechnung durch den Mieter/ die Mieterin einverlangt	a) Erhalt der Abrechnung b) Gesuch des Mieters/der Mieterin an den Vermieter, die Rechnung resp. die detaillierte Abrechnung zuzustellen.

Rechtshilfereglement

I. Grundsatz

Art. 1

Grundsatz

Der Mieterinnen- und Mieterverband Ostschweiz (MVO) übernimmt Rechtshilfekosten bei Mietstreitigkeiten seiner Mitglieder unter nachfolgenden Bedingungen:

II. Leistungen

Art. 2

Leistungen

Zu den Rechtshilfekosten gehören unter Vorbehalt von Art. 3 ff dieses Reglementes:

- Die Kosten vor Gerichten und Verwaltungsbehörden.
- Die Honorare der beauftragten VertrauensanwältInnen. Zu diesen Honoraren gehören auch deren Bemühungen vor der Schlichtungsbehörde oder anderen Behörden, wenn ihre Tätigkeit erforderlich ist. Dies kann dann der Fall sein, wenn die sich stellenden Sach- und Rechtsfragen schwierig sind, wenn das Mitglied auf einen Beistand angewiesen ist oder die Gegenpartei ihrerseits durch eine Fachperson (AnwältIn, LiegenschaftsverwalterIn) vertreten ist.
- Die einer Gegenpartei geschuldeten Partei- und Anwaltsentschädigungen.
- Die Kosten von Expertisen und Untersuchungen, die zur Interessenwahrung eines Mitgliedes notwendig oder von den im entsprechenden Verfahren zuständigen Behörden angeordnet sind.

Art. 3

*Leistungs-
Begrenzung*

¹ Rechtshilfe wird für Wohnungs- und Geschäftsmietverhältnisse gewährt. Wird Rechtshilfe gewährt, übernimmt der MVO die Kosten in der Regel bis maximal Fr. 8'000.–. Eine darüber hinausgehende Kostengutsprache kann im Einzelfall von dem oder der Rechtshilfedelegierten gewährt werden.

² Bei folgenden Mietverhältnissen besteht eine reduzierte Rechtshilfe in dem Sinne, als das Mitglied berechtigt ist, auf eigene Kosten einen Vertrauensanwalt/eine Vertrauensanwältin zum MVO-Tarif zu beanspruchen:

- Bei der Miete von luxuriösen Wohnungen oder Einfamilienhäusern mit mehr 150 m² Nettowohnfläche.
- Bei Ferienwohnungen.
- Bei Geschäftsmieten mit einem Nettomietzins über Fr. 3'000.– monatlich.

III. Leistungsvoraussetzungen

Art. 4

*Leistungs-
Voraussetzung*

¹ Eine Kostengutsprache erfolgt nur, wenn der Fall für das Mitglied nicht aussichtslos ist und die Intervention des Vertrauensanwaltes/der Vertrauensanwältin gemäss Art. 2 b) erforderlich ist. Die Beurteilung erfolgt für jede Instanz neu.

- Beurteilung bei mehreren Mietern* ² Die Beurteilung der Aussichten obliegt dem oder der Rechtshilfedelegierten.
- bei mehreren gleichen Haushalt* ³ Bei Rechtshilfefällen, die eine Mehrzahl von Mitgliedern betreffen und die in einem engen sachlichen Zusammenhang stehen (z.B. mehrere Mitglieder derselben Liegenschaft), besteht grundsätzlich nur Anspruch auf eine gemeinsame Anwältin oder einen gemeinsamen Anwalt. Über Ausnahmen befindet der oder die Rechtshilfedelegierte.
- Frist Kostengutsprache* ⁴ Die Rechtshilfe wird auch betroffenen Personen im Haushalt des Mitgliedes gewährt. Bei Wohngemeinschaften kann eine anteilmässige Deckung vorgesehen werden. Darüber befindet der oder die Rechtshilfedelegierte.
- ⁵ Gesuche um Kostengutsprache müssen innert fünf Arbeitstagen mit Kopie an das Mitglied beantwortet werden.

Art. 5

- Karenzfrist* ¹ Wer Anspruch auf Rechtshilfeleistungen des MVO erhebt, muss seit mindestens drei Monaten Mitglied des MVO oder einer anderen Sektion des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes sein und dem MVO den Mitgliederbeitrag des laufenden Jahres bezahlt haben. Die Karenzfrist berechnet sich nach dem Anhang dieses Reglements.
- ² Streitfälle, deren Ursprung vor Verbandseintritt liegt, die aber spätere Folgen zeitigen, fallen – unter Vorbehalt des Anhangs dieses Reglementes – nicht unter die Rechtshilfe.
- Präjudizfälle* ³ In besonderen Fällen – z.B. bei mietpolitischen Grundsatzfragen – kann der oder die Rechtshilfedelegierte nach Rücksprache mit einem Vorstandsmitglied ganz oder teilweise Kostengutsprache leisten, auch wenn die Voraussetzungen von Abs. 1 und 2 nicht erfüllt sind.

IV. Leistungsausschluss

Art. 6

- Bagatellfälle* ¹ Für Bagatellfälle, die in einem offensichtlichen Missverhältnis zu den voraussichtlichen Prozesskosten stehen, wird keine Kostengutsprache gewährt.
- Selbstverschulden* ² Für Prozesse, die das Mitglied absichtlich oder grobfahrlässig verursachte, oder entgegen fachlicher Beratung provozierte, oder wenn das Mitglied wesentlich gegen die Verbandsinteressen verstösst, wird keine Kostengutsprache gewährt.
- Unwahre Angaben* ³ Der MVO kann gegenüber dem Mitglied Regress nehmen, wenn sich nachträglich herausstellt, dass es der Vertrauensperson oder dem Vertrauensanwalt/der Vertrauensanwältin bewusst unwahre Angaben machte oder wesentliche Tatsachen verschwieg.
- Strafe* ⁴ Von der Rechtshilfe nicht gedeckt sind ausserdem finanzielle Leistungen mit straf- oder strafähnlichem Charakter, zu denen ein Mitglied verpflichtet worden ist.
- Schadenersatz/Selbstbehalte* ⁵ Ausgeschlossen ist auch die Bezahlung einer Entschädigung, auf welche das Mitglied Anspruch erhebt, die Übernahme von Schadenersatz, zu dem es verurteilt werden kann und die Übernahme von Selbsthalten einer Haftpflichtversicherung.

Art. 7

- Vorrang anderer Versicherungen* Ebenfalls keine Leistungen erbringt der MVO, wenn für die Rechtshilfekosten Deckung bei einer anderen Versicherung oder versicherungsähnlichen Institution besteht oder wenn die Voraussetzungen für die Erteilung der unentgeltlichen Rechtspflege bestehen. Keine Rechtshilfe wird gewährt, wenn die Streitsache aussichtslos erscheint (siehe Art. 4).

Kosten Mitglied

Anwaltswahl

Ernennung VA

Entschädigung VA

Entscheid Entschädigung

Wahl RHD

Befugnis RHD

Beschwerde

Inkrafttreten

V. Kostenanteil des Mitglieds

Art. 8

- ¹ Wer anspruchsberechtigt ist, hat einen Selbstbehalt von 10% der Rechtshilfekosten, mindestens jedoch Fr. 100.–, höchstens Fr. 500.– zu übernehmen.
- ² Bei ungünstigen finanziellen Verhältnissen kann dieser Selbstbehalt ganz oder teilweise erlassen werden.

VI. Anwältinnen- oder Anwaltswahl

Art. 9

- ¹ Wird dem Mitglied Rechtshilfe gewährt, so kann es auf der aktuellen Liste eine Vertrauensanwältin oder einen Vertrauensanwalt (VA) des MVO auswählen. In begründeten Fällen wird dem rechtsuchenden Mitglied von der oder dem Rechtshilfedelegierten auch der Beizug eines Rechtsbeistandes ausserhalb des Kreises der VertrauensanwältInnen bewilligt.
- ² Die VertrauensanwältInnen werden vom Vorstand ernannt. Als VertrauensanwältInnen können ernannt werden: Patentierte Rechtsanwältinnen/-agentinnen und Rechtsanwälte/-agenten, welche das Vertrauen des MVO geniessen.

VII. Entschädigung der Vertrauensanwältinnen und -anwälte (VA)

Art. 10

- ¹ Die Entschädigung der Vertrauensanwältinnen und -anwälte richtet sich nach dem internen Reglement (Merkblatt für Vertrauensanwältinnen und Vertrauensanwälte).
- ² Der oder die Rechtshilfedelegierte überprüft die Kostennoten der Vertrauensanwältinnen und -anwälte und setzt die Entschädigung fest.

VIII. Rechtshilfedelegierte oder Rechtshilfedelegierter (RHD)

Art. 11

Der Vorstand des MVO wählt eine Rechtshilfedelegierte oder einen Rechtshilfedelegierten, sowie eine Stellvertretung.

Art. 12

- ¹ Der oder die Rechtshilfedelegierte entscheidet über Kostengutsprache, Entschädigung der VertrauensanwältInnen sowie über den Selbstbehalt des Mitgliedes.
- ² Sie oder er regelt nach Absprache mit dem Vorstand die weiteren verbandsinternen Verfahrensfragen sowie den Verkehr mit den VertrauensanwältInnen und den Rechtsauskunftsstellen.

Art. 13

- ¹ Entscheide der oder des Rechtshilfedelegierten können innert 14 Tagen seit Mitteilung mit Beschwerde an den Vorstand weitergezogen werden.
- ² Der Entscheid des Vorstandes ist endgültig.

IX. Inkrafttreten dieses Reglements

Art. 14

Dieses Reglement tritt per 1.1.2004 in Kraft. Es wurde vom Vorstand des MVO am 19.8.2003 genehmigt sowie vom Vorstand des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes Deutschschweiz am 11.12.2003 beglaubigt. Das Reglement wurde am 8.11.2005 und am 25.11.2010 überarbeitet und vom Vorstand genehmigt. ■