



Reglement Rechtshilfe des MV Luzern

I. GRUNDSATZ

Art. 1

Der Mieterinnen- und Mieterverband Luzern, Nidwalden, Obwalden, Uri (MV Luzern) übernimmt Rechtshilfkosten bei Mietstreitigkeiten seiner Mitglieder unter nachfolgenden Bedingungen:

II. LEISTUNGEN

Art. 2

¹ Zu den Rechtshilfekosten gehören unter Vorbehalt von Art. 3 ff dieses Reglements:

- a. Die Kosten vor Gerichten und Verwaltungsbehörden.
- b. Die Honorare der beauftragten Vertrauensanwältinnen oder Vertrauensanwälte¹ (VA). Zu diesen Honoraren gehören auch deren Bemühungen vor der Kantonalen Schlichtungsbehörde oder anderen Behörden, wenn ihre Tätigkeit erforderlich ist. Dies kann dann der Fall sein, wenn die sich stellenden Sach- und Rechtsfragen schwierig sind, beispielsweise, wenn das Mitglied auf einen Beistand angewiesen ist oder die Gegenpartei ihrerseits durch eine Anwältin oder einen Anwalt vertreten ist.
- c. Die einer Gegenpartei geschuldeten Partei- und Anwaltsentschädigungen.
- d. Die Kosten von Expertisen und Untersuchungen, die zur Interessenwahrung eines Mitgliedes notwendig oder von den im entsprechenden Verfahren zuständigen Behörden angeordnet sind.

² Obsiegt das unterstützte Mitglied, ist die allenfalls zugesprochene Prozessentschädigung von der Vertrauensanwältin/dem Vertrauensanwalt einzufordern. Bei einer insolventen Gegenpartei hat das Mitglied die zugesprochene Prozessentschädigung dem MV schriftlich abzutreten (Zession).

Art. 3

¹ Rechtshilfe wird für Wohnungs- und/oder Geschäftsmietverhältnisse gewährt. Die Mitgliedschaft muss aber für jedes Mietverhältnis separat abgeschlossen sein. Die Rechtshilfe wird bis zu einem Höchstbetrag von insgesamt Fr. 20'000.- gewährt (sämtliche Leistungen gemäss Art. 2 zusammen pro Fall). In begründeten Ausnahmen kann die oder der RHD über diesen Betrag hinaus Kostengutsprache erteilen.

² Bei folgenden Mietverhältnissen besteht eine reduzierte Rechtshilfe in dem Sinne, als das Mitglied berechtigt ist, auf eigene Kosten eine oder einen VA zum MV-Tarif zu beanspruchen; der MV Luzern übernimmt in diesen Fällen keine Kosten:

- a. Bei der Miete von luxuriösen Wohnungen oder Einfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnräumen (gemäss OR Art. 253b), oder ab einem monatlichen Mietzins von Fr. 5'000.-.
- b. Bei Ferienwohnungen
- c. Bei Geschäftsmieten mit einem Nettomietzins über Fr. 5'000.- monatlich.

¹ VA – Vertrauensanwältin/Vertrauensanwalt

RHD – Rechthilfedelegierte oder -delegierter

RB – Rechtsberaterin oder -berater auf der Geschäftsstelle

III. LEISTUNGSVORAUSSETZUNGEN

Art. 4

¹ Eine Kostengutsprache erfolgt ausschliesslich nach einem persönlichen Beratungsgespräch mit Voranmeldung durch eine oder einen RB auf der Geschäftsstelle des MV Luzern, bei dem das Mitglied einen Gutschein für eine einmalige Besprechung bei einer oder einem VA erhalten hat, wenn der Fall für das Mitglied nicht aussichtslos ist und die Intervention der oder des VA gemäss Art. 2 b) erforderlich ist. Nach dem Erstgespräch entscheidet der oder die RHD, auf Empfehlung der oder des VA, ob der Fall weitergezogen wird. Die Beurteilung erfolgt für jeden Rechtsfall und für jede Instanz neu.

² Die Beurteilung der Aussichten obliegt der oder dem RHD.

³ Bei Rechtshilfefällen, die eine Mehrzahl von Mitgliedern betreffen und die in einem engen sachlichen Zusammenhang stehen (z.B. mehrere Mitglieder derselben Liegenschaft oder Wohnung) besteht grundsätzlich nur Anspruch auf eine gemeinsame oder einen gemeinsamen VA. Über Ausnahmen befindet die oder der RHD.

⁴ In der Rechtshilfe eingeschlossen sind Ehepartner, eingetragene Partnerschaften sowie alle Personen, die den Mietvertrag solidarhaftend mitunterzeichnet haben. Bei Wohngemeinschaften können Untermieterinnen und Untermieter nur von der Rechtshilfe profitieren, wenn sie selber eine Mitgliedschaft gelöst haben.

⁵ Gesuche um Kostengutsprache durch den oder die VA an die oder den RHD müssen innert fünf Arbeitstagen mit Kopie an die Geschäftsstelle und das Mitglied beantwortet werden.

Art. 5

¹ Wer Anspruch auf Rechtshilfeleistungen erheben will, muss seit mindestens drei Monaten Mitglied des MV Luzern oder einer anderen Sektion des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes sein und den laufenden Mitgliederbeitrag bezahlt haben. Die Karenzfrist berechnet sich nach dem Anhang dieses Reglements.

² Streitfälle, deren Ursprung vor Verbandseintritt liegt, die aber späten Folgen zeitigen, fallen - unter Vorbehalt des Anhangs dieses Reglements - nicht unter die Rechtshilfe.

³ In besonderen Fällen - z.B. bei mietpolitischen Grundsatzfragen - kann die oder der RHD nach Rücksprache mit dem Geschäftsleiter ganz oder teilweise Kostengutsprache leisten, auch wenn die Voraussetzungen von Abs. 1 und 2 nicht erfüllt sind.

IV. LEISTUNGSAUSSCHLUSS

Art. 6

Nicht gedeckt vom MV Luzern sind:

- a. Für Bagatellfälle, die in einem offensichtlichen Missverhältnis zu den voraussichtlichen Prozesskosten stehen, wird keine Kostengutsprache gewährt.
- b. 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.
- c. Der MV Luzern kann gegenüber dem Mitglied Regress nehmen, wenn sich nachträglich herausstellt, dass es der oder dem RB oder VA bewusst unwahre Angaben machte oder wesentliche Tatsachen verschwieg.
- d. Finanzielle Leistungen mit straf- oder strafähnlichem Charakter, zu denen ein Mitglied verurteilt worden ist.
- e. Die Bezahlung einer Entschädigung, auf welche das Mitglied Anspruch erhebt, die Übernahme von Schadenersatz, zu dem es verurteilt werden kann, die Übernahme von Selbsthalten einer Haftpflichtversicherung.

Art. 7

Ebenfalls keine Leistungen erbringt der MV Luzern, 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).

V. KOSTENANTEIL DES MITGLIEDS

Art. 8

¹ Wer anspruchsberechtigt ist, hat einen Selbstbehalt von 30% des monatlichen Nettomietzinses, mindestens jedoch Fr. 200.-, höchstens Fr. 500.- zu übernehmen.

VI. ANWÄLTINNEN- ODER ANWALTSWAHL

Art. 9

¹ Wird dem Mitglied Rechtshilfe gewährt, so kann es auf der aktuellen Liste eine VA oder einen VA des MV Luzern auswählen.

² Die VA werden nach Konsultation des Vorstandes von der Geschäftsstelle ernannt.

³ Als VA können ernannt werden: Patentierte Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte, welche sich für die Belange der Mieterinnen und Mieter eingesetzt haben, sich in mietrechtlichen Belangen regelmässig weiterbilden und das Vertrauen des MV Luzern geniessen.

VII. ENTSCHÄDIGUNG DER VERTRAUENSANWÄLTIN ODER VERTRAUENSANWALT

Art. 10

¹ Die Entschädigung der VA richtet sich nach dem Zeitaufwand (max. Fr. 220.- pro Arbeitsstunde).

² Die oder der RHD setzt die Entschädigung fest.

VIII. RECHTSHILFEDELEGIERTE ODER RECHTSHILFEDELEGIERTER

Art. 11

Der Vorstand des MV Luzern wählt eine oder einen RHD.

Art. 12

¹ Die oder der RHD entscheidet über Kostengutsprache und Entschädigung der VA.

² Sie oder er regelt nach Absprache mit dem Vorstand die weiteren verbandsinternen Verfahrensfragen sowie den Verkehr mit den Anwältinnen und Anwälten und den Rechtsauskunftsstellen.

Art. 13

¹ Entscheide der oder des RHD können innert 10 Tagen seit Mitteilung mit Beschwerde an den Vorstand weitergezogen werden.

² Der Entscheid des Vorstands ist endgültig und kann bloss noch über eine Empfehlung der Ombudsstelle beeinflusst werden.

IX. INKRAFTTRETEN

Art. 14

Dieses Reglement ersetzt dasjenige vom 4. Juni 2002 und wurde vom Vorstand des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes Deutschschweiz beglaubigt sowie vom Vorstand des MV Luzern am 31.01.2017 genehmigt, am 24.03.2017 in Kraft gesetzt und am 29.08.2023 angepasst.

ANHANG

Gewährter Rechtsschutz	Massgebendes Datum, an dem die Mitgliedschaft schon drei Monate bestehen muss.
1. Anfechtung des Anfangsmietzinses	Unterzeichnung des Mietvertrages
2. Mietzinsherabsetzung infolge Hypothekarzins senkung	Herabsetzungsbegehren des Mieters/der Mieterin
3. Mietzinserhöhung	Empfang der amtlichen Formularanzeige
4. Wahrnehmung von Rechten des Mieters/der Mieterin bei Mängeln einschliesslich Hinterlegung.	Feststellung des Mangels
5. Wahrnehmung von Rechten bei Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt	
a) Zumutbarkeit der Erneuerungen/Begehren um Mietzinsreduktion	a) schriftliche Mitteilung des Bauprogramms oder Information darüber an einer Mieter-Orientierungsversammlung; wenn keine solche erfolgt, ab Kenntnisnahme der Erneuerung.
b) Erhöhung des Mietzinses infolge Erneuerungen und Änderungen	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	a) Erhalt der Abrechnung
b) Heiz- und Nebenkostenabrechnung durch den Mieter/die Mieterin einverlangt zuzustellen.	b) Gesuch des Mieters/der Mieterin an den Vermieter, die Rechnung resp. die detaillierte Abrechnung