

# Merkblatt

zur

## Grundstücks-Rechtsschutzversicherung



VERBAND WOHN EIGENTUM  
NIEDERSACHSEN E.V.

Rechtsschutz für Eigentümer von Wohnungen und Grundstücken § 29 ARB 2008 und den Vereinbarungen des Rahmenvertrages mit der D.A.S. für Mitglieder im Verband Wohneigentum Niedersachsen e.V. (Quelle: D.A.S. Deutscher Automobil Schutz, Allgemeine Rechtsschutz-Versicherungs-AG, Thomas-Dehler-Straße 2, 81728 München, Stand Dezember 2008).

### Was ist Rechtsschutz?

Rechtsschutz bedeutet Hilfe und Beistand in einer rechtlichen Auseinandersetzung. Die Aufgaben teilen sich dabei der Rechtsanwalt und der Rechtsschutzversicherer: Die Rechtsberatung und Geschäftsbesorgung ist dem Anwalt vorbehalten, während der Versicherer die erforderlichen Kosten trägt.

### Wer ist versichert?

Versichert werden alle Mitglieder des VWE in ihrer Eigenschaft als Eigentümer folgender selbst genutzter Objekte im Inland:

- ein **Einfamilienhaus**, ggf. mit Einliegerwohnung einschließlich des dazugehörenden Grundstückes oder
- eine **selbstgenutzte Wohneinheit im Mehrfamilienhaus** mit maximal 4 Wohneinheiten, soweit die Eigentümergemeinschaft maximal 4 Wohnungseigentümer umfasst und kein gewerblicher Verwalter bestellt ist oder
- ein **Wochenendhaus** oder
- ein **Ferienhaus / eine Ferienwohnung** oder
- ein **unbebautes Grundstück** oder
- sowie jedes weitere im Eigentum des Mitglieds/ Versicherten stehende **Ein-/Mehrfamilienhaus** mit maximal 4 Wohneinheiten, das **nicht** vom Mitglied oder Lebenspartner **selbst bewohnt** wird oder
- **Wochenendhaus** oder
- **Ferienhaus/Ferienwohnung** oder
- **unbebautes Grundstück**

unter der Voraussetzung, dass für jede Wohneinheit / jedes unbebaute Grundstück gesondert die Rechtsschutzbeiträge bezahlt werden.

### **Das Vermieter-/Verpächterrisiko ist ausgeschlossen.**

Bei Eigentumsanlagen (WEG) bis maximal 4 Wohneinheiten gilt nur das sogenannte Sondereigentum als versichert. Die Eigentümergemeinschaft ist nicht versichert.

**Garagen, Stellplätze und dergleichen, die zum versicherten Objekt gehören und von dem dort wohnenden Mitglied benutzt werden, sind nicht mitversichert.**

### Was ist versichert?

#### 1. Wohnungs- und Grundstücks-Rechtsschutz

Versichert ist die außergerichtliche und gerichtliche Wahrnehmung rechtlicher Interessen aus dinglichen Rechten.

#### **Was aber sind dingliche Rechte?**

Dingliches Recht ist ein Begriff des im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelten Sachenrechtes. Es beinhaltet gegen jedermann wirkende Rechte auf unmittelbare Herrschaft über eine Sache. Der Inhaber eines solchen Rechtes hat gegenüber jedem Dritten, der sein Recht beeinträchtigt, einen Herausgabe-, Abwehr- oder Unterlassungsanspruch. Beispiele:

- a. Besitz: Tatsächliche Gewalt über eine Sache (gemietete Wohnung);
- b. Dienstbarkeit (Grunddienstbarkeit, persönliche Dienstbarkeit):  
Recht, ein fremdes Grundstück in irgendeiner Form zu benutzen oder das Nutzungsrecht des Eigentümers einzuschränken (z. B. Wegerecht);
- c. Eigentum: prinzipiell unbeschränktes Recht, mit einer Sache nach Belieben zu verfahren. Enteignung, sowie auch sonstige Einschränkungen erfolgen vornehmlich im Allgemeininteresse und sind nur aufgrund eines Gesetzes (z. B. nachbarrechtliche Vorschriften) möglich,
- d. Erbbaurecht: Veräußerliches und vererbliches, zumeist langfristiges Baurecht auf einem fremden Grundstück;

#### 2. Steuer-Rechtsschutz vor Gerichten

Steuer-Rechtsschutz bezieht sich auf gerichtliche Auseinandersetzungen vor deutschen Finanz- und Verwaltungsgerichten über

- Abgaben, d.h. Steuern einschl. Beiträge und Gebühren z.B. Grundsteuer,
- Erschließungs- und sonstigen Anliegerabgaben (z. B. zur Deckung des Aufwandes für den Bau von Straßen, Grünanlagen, Kinderspielflächen u.ä.);
- laufend erhobene Gebühren für die Grundstücksversorgung: Gebühren für Müllabfuhr (soweit Kommune diese kraft öffentlichen Rechtes und nicht aufgrund privatrechtlichen Vertrages erhebt), Straßenreinigung, Wasser, Abwässer, Strom, Gas.

### **Was ist nicht versichert?**

Kein Versicherungsschutz besteht für die Wahrnehmung rechtlicher Interessen

1. wegen der Planung, Errichtung oder Finanzierung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles, das sich im Eigentum oder Besitz des Versicherten befindet oder das dieser zu erwerben beabsichtigt,
2. zur Abwehr von Schadenersatzansprüchen, da dies die Aufgabe der Haftpflichtversicherung ist,
3. aus dem Familien- und Erbrecht,
4. in Enteignungs-, Planfeststellungs-, Flurbereinigungsverfahren sowie im Baugesetzbuch geregelten Angelegenheiten,
5. bei Klage gegen abschlägigen Bescheid über die Grunderwerbssteuer,
6. aus Miet- und Pachtverhältnissen,
7. wegen Streitigkeiten aus Verträgen (z.B. mit einem Handwerker wegen einer mangelhaft reparierten Wasserleitung oder aus privatrechtlichen Versorgungsverträgen),
8. ausgeschlossen ist der Versicherungsschutz für die Wahrnehmung rechtlicher Interessen aufgrund von Rechtsvorschriften, die im Zusammenhang mit der Wiederherstellung der deutschen Einheit erlassen worden sind.
9. **Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Nachbarrecht**

Für die Punkte 5., 6. und 7. kann jedoch Versicherungsschutz über eine private Rechtsschutzversicherung genommen werden, wenn kein Zusammenhang mit der Planung, Errichtung oder Finanzierung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles besteht.

### **Welche Kosten werden übernommen?**

Die D.A.S. zahlt je Rechtsschutzfall bis zu 300.000,00 € Vorschüsse und Kosten für

- Gerichte und Gerichtsvollzieher,
- die gesetzliche Vergütung eines Rechtsanwaltes,
- die gesetzliche Vergütung des Steuerberaters oder Steuerbevollmächtigten, der in Steuer-Rechtsschutzfällen anstelle eines Rechtsanwaltes tätig wird,
- gerichtlich festgesetzte Sachverständigengebühren,
- gerichtlich festgesetzte Zeugengebühren,
- den Gegner, falls der Versicherte zu deren Erstattung verpflichtet ist,
- **die vom Mitglied zu zahlende Selbstbeteiligung beträgt € 250,- je Rechtsfall**

### **Welche Voraussetzungen für den Anspruch auf Rechtsschutz gibt es?**

1. Versicherungen treten dann ein, wenn sich ein Schadenfall ereignet. Das gilt auch für die Rechtsschutzversicherung. Wichtig ist dafür, dass es einen konkreten Streitfall gibt, d.h. dass das Mitglied einem anderen vorwirft oder ihm vorgeworfen wird, gegen Rechtspflichten oder Vorschriften verstoßen zu haben. Keinen Versicherungsschutz gibt es für vorsorgliche Rechtsberatungen oder rechtsgestaltende Maßnahmen (z.B. für einen notariellen Vertrag).
2. Erforderlich ist es, dass der Zeitpunkt des tatsächlichen oder vorgeworfenen Verstoßes im versicherten Zeitraum liegt.
3. Im Steuer-Rechtsschutz gilt noch die Besonderheit, dass dort bereits die tatsächlichen oder behaupteten Voraussetzungen für die Steuer- oder Abgabefestsetzung im versicherten Zeitraum liegen müssen (z.B. kein Versicherungsschutz für Streitigkeiten um die 1997 fälligen Grundsteuern).
4. **Die Wartezeit im Sinne des § 4 Abs. 1 ARB 2008 beträgt 3 Monate.**
5. Die Versicherung tritt nur ein, wenn der Beitrag zum Verband Wohneigentum Niedersachsen e.V. voll bezahlt ist.

### **Was ist in Schadenfällen zu tun?**

Der Versicherte (= Mitglied)

1. meldet den Rechtsschutzfall zunächst unverzüglich dem Verband Wohneigentum Niedersachsen e.V., Hildesheimer Straße 47 in 30169 Hannover und wartet die Nachricht der D.A.S. ab, soweit dies bei Wahrung eventueller Fristen möglich ist (nur bei bestehendem Vertrag),
2. unterrichtet den mit der Wahrnehmung seiner Interessen beauftragten Rechtsanwalt vollständig und wahrheitsgemäß über die Sachlage, gibt ihm die Beweismittel an, erteilt die erforderlichen Auskünfte und beschafft die notwendigen Unterlagen,
3. gibt dem Versicherer auf Verlangen Auskunft über den Stand der Angelegenheiten,
4. stimmt vor Erhebung von Klagen und Einlegung von Rechtsmitteln diese mit dem Versicherer ab (auch durch Anwalt möglich),
5. vermeidet alles, was eine unnötige Erhöhung der Kosten oder eine Erschwerung ihrer Erstattung durch die Gegenseite verursachen könnte.

(Stand: 11/2007)