



MERKBLATT

Rechtsschutz für Eigentümer von Wohnungen und Grundstücken § 29 ARB 2010 und den Vereinbarungen des Gruppenvertrages vom 30.12.2011 der ARAG für Mitglieder des Verbandes Wohneigentum Sachsen e.V.

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.

Der Versicherer stellt den Versicherten zusätzlich die Möglichkeit zur kostenfreien telefonischen Erstberatung in die versicherten Objekte betreffenden Angelegenheiten sowie die Möglichkeit der Mediation (Streitschlichtung) zur Verfügung.

Wer ist versichert?

Der Versicherungsschutz bezieht sich auf folgende von den Mitgliedern selbst genutzte in Deutschland gelegene Objekte:

- a) **ein Ein-/Mehrfamilienhaus mit maximal 4 Wohneinheiten** einschließlich des dazu gehörenden Grundstückes, das vom Mitglied oder dessen Lebenspartner selbst genutzt wird o d e r
- b) **eine selbstgenutzte Wohneinheit in einem Mehrfamilienhaus** mit höchstens 4 Wohneinheiten soweit die Eigentümergemeinschaft maximal 4 Wohnungseigentümer umfasst und kein gewerblicher Verwalter bestellt ist o d e r
- c) **ein Wochenendhaus** o d e r
- d) **ein Ferienhaus / eine Ferienwohnung** o d e r
- e) **ein unbebautes Grundstück** s o w i e

unter der Voraussetzung, dass für jedes der nachstehend genannten Objekte zusätzlich ein gesonderter Beitrag entrichtet wird, jedes weitere im Eigentum des Versicherten stehende

– **Ein-/Mehrfamilienhaus** mit maximal 4 Wohneinheiten, das nicht vom Mitglied oder dessen Lebenspartner selbst bewohnt wird

– **Wochenendhaus**

– **Ferienhaus / Ferienwohnung**

– **unbebautes Grundstück.**

Bei Wohnungseigentumsgemeinschaften (WEG) bis maximal 4 Wohneinheiten gilt nur das so genannte Sondereigentum versichert. Die Eigentümergemeinschaft ist nicht versichert.

Garagen, Stellplätze und dergleichen, die zum versicherten Objekt gehören und von dem dort wohnenden Mitglied selbst genutzt werden, sind mitversichert.

Das Vermieter-/Verpächterrisiko ist ausgeschlossen.

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, Nießbrauch);
- 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, Kinderspielplätzen 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 u.a. 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-, Flurbereinigungs- 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. im Zusammenhang mit nachbarrechtlichen Streitigkeiten

Für die Punkte 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 ARAG zahlt je Rechtsschutzfall bis zu **500.000 €** an Vorschüssen und Kosten insbesondere für den beauftragten Rechtsanwalt bzw. für Steuerberater oder Steuerbevollmächtigte, die in Steuer-Rechtsschutzfällen anstelle eines Rechtsanwaltes tätig werden sowie für Gerichte, gerichtlich bestellte Gutachter oder Zeugen und Gerichtsvollzieher. Soweit die Erstattung gerichtlich festgelegt wurde übernimmt die ARAG auch die Kosten für den gegnerischen Rechtsanwalt.

Für die Mediation beträgt die maximale Entschädigung **500 €** je Fall, max. **1.000 €** pro Jahr.

Die vom Mitglied zu tragende **Selbstbeteiligung** beträgt grundsätzlich **300 €** je Rechtsschutzfall.

In Mediationsverfahren und bei der telefonischen Erstberatung fällt **keine** Selbstbeteiligung an.

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 ein konkreter Streitfall (Vorwurf eines Verstoßes gegen Rechtspflichten oder Vorschriften) vorliegt. Kein Versicherungsschutz besteht für vorsorgliche Rechtsberatungen oder rechtsgestaltende Maßnahmen (z.B. für einen notariellen Vertrag).
2. Der Zeitpunkt des tatsächlichen oder vorgeworfenen Verstoßes muss im versicherten Zeitraum liegen. Im Steuer-Rechtsschutz müssen bereits die tatsächlichen oder behaupteten Voraussetzungen für die Steuer- oder Abgabefestsetzung im versicherten Zeitraum liegen (z.B. kein Versicherungsschutz für Streitigkeiten um die 1997 fälligen Grundsteuern).
3. Die Versicherung tritt nur ein, wenn der Mitgliedsbeitrag zum Verband Wohneigentum Sachsen e.V. voll bezahlt ist.

Was ist in Schadenfällen zu tun?

Der Versicherte (= Mitglied)

1. meldet den Rechtsschutzfall zunächst unverzüglich dem Verband Wohneigentum Sachsen e.V., Seelestraße 27A, 04349 Leipzig, Telefon: 0341/9616256, Fax 0341/9616260, e-mail: info@wohneigentumsachsen.de. Dieser gibt den Rechtsschutzfall nach Prüfung an die ARAG weiter.
2. beauftragt nach Information durch den Verband den Rechtsanwalt seiner Wahl. Er informiert ihn 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.¹