



MERKBLATT

Rechtsschutz für Eigentümer von Wohnungen und Grundstücken § 29 ARB 2008 und den Vereinbarungen des Gruppenvertrages vom 29.12.2008 der D.A.S. für Mitglieder des Verbandes Wohneigentum Baden-Württemberg 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.

Wer ist versichert?

Versichert werden alle Mitglieder des Verbandes 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 selbstgenutztes Mehrfamilienhaus mit maximal 4 Wohneinheiten** oder
- **ein Wochenendhaus** oder
- **ein Ferienhaus / eine Ferienwohnung** oder
- **ein unbebautes Grundstück**

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
- **Unbebaute 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.

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;
- e. **Nachbarrecht:** Im Privatrecht geregelte Rechte und Pflichten von benachbarten Grundstückseigentümern und -besitzern mit dem Zweck von Einschränkungen oder Erweiterungen des Eigentums- bzw. Besitzrechtes. Das Nachbarrecht bestimmt, was der Grundstückseigentümer darf (z.B. zum Verputzen einer eigenen Garagenwand das Nachbargrundstück betreten) bzw. unterlassen muss (z. B. Errichten einer hohen Mauer, die dem Nachbarn Licht und Aussicht nimmt). Es hat den Zweck, ein gedeihliches Zusammenleben der Nachbarn sicherzustellen. Dem Nachbarrecht unterliegen auch Grundstücke, die nicht unmittelbar nebeneinander liegen, z. B. bei Einwirkungen durch Ruß, Rauch, Staub, Geräusche, Gerüche, Erschütterungen. Es gelten Einschränkungen bei der Kostenerstattung, vgl. Rückseite.

Unter Nachbarrecht im Öffentlichen Recht sind Vorschriften zu verstehen, die den Anliegern Mitwirkungsrechte, z.B. bei Baugenehmigung auf einem benachbarten Grundstück, gewähren.

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 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.

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 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 D.A.S. auch die Kosten für den gegnerischen Rechtsanwalt.

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

Sie erhöht sich auf **500 €** je Rechtsschutzfall, soweit die Interessenwahrnehmung des Mitgliedes im Zusammenhang mit nachbarrechtlichen Auseinandersetzungen im Privatrecht steht.

Die Selbstbeteiligung fällt nicht an, sofern sich die Wahrnehmung der rechtlichen Interessen auf eine von der D.A.S. durchgeführte Mediation beschränkt.

Für die Interessenwahrnehmung des Mitglieds im Zusammenhang mit nachbarrechtlichen Auseinandersetzungen erstattet die D.A.S. **höchstens 2.000 €** je Rechtsschutzfall.

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 Abgabenfestsetzung im versicherten Zeitraum liegen (z.B. kein Versicherungsschutz für Streitigkeiten um die 1997 fälligen Grundsteuern).
3. Es besteht eine Wartezeit von drei Monaten für Neumitglieder.
4. Die Versicherung tritt nur ein, wenn der Mitgliedsbeitrag zum Verband Wohneigentum Baden-Württemberg e.V. voll bezahlt ist.

Was ist in Schadenfällen zu tun?

Der Versicherte (= Mitglied)

1. meldet den Rechtsschutzfall zunächst unverzüglich dem Verband Wohneigentum Baden-Württemberg e.V., Steinhäuserstraße 1, 76135 Karlsruhe, Telefon: 0721/98162-0, Fax: 0721/98162-62, E-Mail: baden-wuerttemberg@verband-wohneigentum.de. Dieser gibt den Rechtsschutzfall nach Prüfung an die D.A.S. Allgemeine Rechtsschutz-Versicherungs-AG 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.