

MERKBLATT

Rechtsschutz für Eigentümer von Wohnungen und Grundstücken KT 2016 SP und den Vereinbarungen des Gruppenvertrages vom 09./29.08.2017 für Mitglieder des Verbandes Wohneigentum Nordrhein-Westfalen 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 oder Nießbraucher folgender selbst genutzter Objekte im Inland:

- **ein Einfamilienhaus**
ggf. mit Einliegerwohnung einschließlich des dazugehörigen Grundstückes oder
- **eine selbstgenutzte Wohneinheit im Mehrfamilienhaus**
mit maximal 5 Wohneinheiten, soweit die Eigentümergemeinschaft maximal 5 Wohnungseigentümer umfasst und kein gewerblicher Verwalter bestellt ist oder
- **ein selbstgenutztes Mehrfamilienhaus mit maximal 5 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 5 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-/Verpächter Risiko ist ausgeschlossen. Im (Mit-)Eigentum des Mitgliedes stehende, nicht zum versicherten Grundstück gehörende gesonderte Flurstücke (wie z. B. Wegeparzellen) sind nicht versichert.

Bei Eigentumsanlagen (WEG) bis maximal 5 Wohneinheiten gilt nur das sogenannte Sondereigentum als versichert. Die Eigentümergemeinschaft ist nicht versichert.

Garagen und Stellplätze, die sich auf dem versicherten Grundstück befinden sind mitversichert. Dies gilt nicht für Garagen und Stellplätze auf weiteren, nicht unmittelbar angrenzenden Grundstücken.

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 nebeneinanderliegen, 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.
3. Soweit für ein Objekt ein Nießbrauch vereinbart ist, besteht Rechtsschutz aus Punkt 1.c. nur für den Eigentümer. Im Punkt 1.a. nur für den Nießbraucher und im Punkt 2. für denjenigen, an den die zugrundeliegenden Bescheide gerichtet sind.

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 dass dieser zu erwerben beabsichtigt,
2. wegen der steuerlichen Bewertung von Grundstücken, Gebäuden oder Gebäudeteilen (z.B. Streitigkeiten im Zusammenhang mit der neuen Grundsteuerbemessung)
3. wenn die Voraussetzungen für die Festsetzung der Steuern und Abgaben vor Versicherungsbeginn liegen
4. zur Abwehr von Schadenersatzansprüchen, da dies die Aufgabe der Haftpflichtversicherung ist,
5. aus dem Familien- und Erbrecht,
6. in Enteignungs-, Planfeststellungs-, Flurbereinigungs- sowie im Baugesetzbuch geregelten Angelegenheiten,
7. bei Klage gegen abschlägigen Bescheid über die Grunderwerbssteuer,
8. aus Miet- und Pachtverhältnissen,
9. wegen Streitigkeiten aus Verträgen (z.B. mit einem Handwerker wegen einer mangelhaft reparierten Wasserleitung oder aus privatrechtlichen Versorgungsverträgen),
10. ausgeschlossen ist der Versicherungsschutz für die Wahrnehmung rechtlicher Interessen aufgrund von Rechtsvorschriften, die im Zusammenhang mit der Wiederherstellung der deutschen Einheit erlassen worden sind,
11. im Verhältnis zwischen Nießbraucher und Eigentümer.

Für die Punkte 7., 8. und 9. 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 ERGO 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 ERGO auch die Kosten für den gegnerischen Rechtsanwalt.

Die vom Mitglied zu tragende **Selbstbeteiligung** beträgt **150 €** je Rechtsschutzfall.

Sie erhöht sich auf **300 €** je Rechtsschutzfall, soweit die Interessenwahrnehmung des Mitgliedes im Zusammenhang mit nachbarrechtlichen Auseinandersetzungen im Privatrecht steht.

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. Bei Nachbarstreitigkeiten muss vor Inanspruchnahme der Rechtsschutzversicherung zudem eine Güteberatung vor einer vom Verband bestimmten Stelle durchgeführt werden. Andernfalls wird kein Rechtsschutz gewährt.
5. Die Versicherung tritt nur ein, wenn der Beitrag zum Verband Wohneigentum Nordrhein-Westfalen e.V. voll bezahlt ist.

Was ist in Schadenfällen zu tun?

Der Versicherte (= Mitglied)

1. meldet den Rechtsschutzfall zunächst unverzüglich dem Verband Wohneigentum Nordrhein-Westfalen e.V., Himpendahlweg 2, 44141 Dortmund, Telefon: 0231/9411380, Fax 0231/94113899, e-mail info@wohneigentum.nrw. Dieser prüft die Mitgliedschaft und sendet eine Bestätigung an das Mitglied.
2. gibt den Rechtsschutzfall zusammen mit der Bestätigung des Verbandes an die ERGO Rechtsschutz Leistungs-GmbH (0800 3746 327) weiter,
3. beauftragt nach Information durch ERGO 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,
4. gibt dem Versicherer auf Verlangen Auskunft über den Stand der Angelegenheiten,
5. stimmt vor Erhebung von Klagen und Einlegung von Rechtsmitteln diese mit dem Versicherer ab (auch durch Anwalt möglich),
6. vermeidet alles, was eine unnötige Erhöhung der Kosten oder eine Erschwerung ihrer Erstattung durch die Gegenseite verursachen könnte.