



Die D.A.S. Ein Unternehmen
der ERGO

Merklblatt

Rechtsschutz für Eigentümer und Mieter von Wohnungen und Grundstücken § 29 ARB 2000 und den Vereinbarungen des Rahmenvertrages vom 01.01.2001 der D.A.S. für Mitglieder des Verband 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 Verband Wohneigentum Baden-Württemberg. e. V. In ihrer Eigenschaft als Eigentümer folgender Objekte:

- a) das von Ihnen selbstbewohnte Objekt mit max. 4 Wohneinheiten, einschließlich des dazugehörigen Grundstückes und darauf befindlichen privat genutzten Nebengebäuden
- b) die von Ihnen bewohnte Eigentumswohnung, wenn diese durch Teilung eines Hauses geschaffen worden ist, die Gemeinschaft maximal 4 Wohnungseigentümer umfasst und kein gewerblicher Verwalter bestellt ist.
- c) jedes weitere im Eigentum des Versicherten stehende Ein- oder Mehrfamilienhaus mit maximal 4 Wohneinheiten,
- d) jedes im Eigentum oder Besitz des Versicherten befindliche Wochenendhaus, Ferienhaus oder weitere unbebaute Grundstück. Voraussetzung ist, dass für jedes der in Punkt a - d genannte Objekte gesondert Mitgliedsbeitrag und Rechtsschutzbeitrag gezahlt wird.

Die einem dieser Objekte zuzurechnenden Garagen und Kraftfahrzeug-Abstellplätze sind mitversichert (z.B. die auf dem Grundstück des Hauses stehende Garage, aber auch die beim Kauf eines Reihenhauses miterworbene Garage auf einem Garagenhof oder der zu einer Eigentumswohnung als Teileigentum gehörende Abstellplatz).

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 Sachenrechts. Das Sachenrecht regelt die Herrschaftsrechte über Sachen und nennt diese Herrschaftsrechte dingliche Rechte. Das dingliche Recht gewährt seinem Inhaber die unmittelbare gegen jedermann wirkende Herrschaft über eine Sache.

Beispiel für dingliche Rechte:

- Eigentum und damit im Zusammenhang stehende Rechte, z.B. Nachbarrecht (Wegerecht, Überbau, Grenzbeplanzung, Grenzbebauung, Belästigung durch Staub, Rauch, Geruch, Lärm, Erschütterung etc.),
- Erbbaurecht,
- Dienstbarkeit
- Im Grundbuch eingetragenes Nießbrauch- und Vorkaufsrecht.

2. Steuer-Rechtsschutz vor Gerichten

Hier ist die gerichtliche Wahrnehmung rechtlicher Interessen vor deutschen Finanz- und Verwaltungsgerichten versichert und zwar beispielsweise bei Klage gegen

- abschlägigen Einspruchs/Widerspruchs-Bescheid über Grundsteuer
- Ver- und Entsorgungsgebühren (wie Abwasserbeseitigung, Müllabfuhr, Straßenreinigung und - soweit öffentlich-rechtlich geregelt - auch Strom, Gas, Wasser)
- Erschließungs- und sonstige Anliegerabgaben z.B. wegen Umwandlung einer Straße in eine verkehrsberuhigte Zone oder nachträglicher Einrichtung eines Kinderspielfeldes.

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 154.000 € Vorschüsse und Kosten für

- Gerichte und Gerichtsvollzieher,
- die gesetzliche Vergütung eines Rechtsanwalts,
- die gesetzliche Vergütung des Steuerberaters oder Steuerbevollmächtigten, die in Steuer-Rechtsschutzfällen anstelle eines Rechtsanwaltes tätig werden,
- gerichtlich festgesetzte Sachverständigengebühren,
- gerichtlich festgesetzte Zeugengebühren,
- den Gegner, falls der Versicherte zu deren Erstattung verpflichtet ist.

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 Ihnen 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 für 1997 fällige Grundsteuer).
4. Auf eine Wartezeit im Sinne des § 4 (1) ARB wird für Mitglieder des Verband Wohneigentum verzichtet.
5. Die Versicherung tritt nur ein, wenn der Beitrag zum Verband Wohneigentum voll bezahlt ist.

Was ist bei Schadenfällen zu tun?

Der Versicherte (= Mitglied)

1. meldet den Rechtsschutzfall zunächst unverzüglich dem Verband Wohneigentum Baden-Württemberg e. V., Steinhäuserstraße 1, 76135 Karlsruhe 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 möglichen Auskünfte und beschafft die notwendigen Unterlagen.
3. gibt dem Versicherer auf Verlangen Auskunft über den Stand der Angelegenheit.
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.

Versicherer:

D.A.S. Deutsche Automobil Schutz Allgemeine Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Thomas-Dehler-Str. 2, 81728 München
Schaden-Büro Stuttgart, Paulinenstr. 45, 70178 Stuttgart