

## Verband Wohneigentum Nordrhein-Westfalen e. V. Rechtsschutzversicherung für Mitglieder

### Was ist versichert und was nicht? Ein Leitfaden.

Mitglieder im Verband Wohneigentum Nordrhein-Westfalen e. V. sind automatisch über die ERGO (DAS) rechtsschutzversichert, und zwar mit einer Rechtsschutzversicherung für Eigentümer von Häusern, Wohnungen und Grundstücken.

#### WER UND WAS IST VERSICHERT?

Zum Kreis der rechtsschutzversicherten Objekte gehört:

- ▶ **Das Einfamilienhaus,**  
gegebenenfalls mit Einliegerwohnung, einschließlich des dazugehörigen Grundstücks.
- ▶ **Eine selbstgenutzte Eigentumswohnung im Mehrfamilienhaus,**  
mit maximal fünf Wohneinheiten, soweit die Eigentümergemeinschaft höchstens fünf Wohnungseigentümer umfasst und kein gewerblicher Verwalter bestellt ist.
- ▶ **Ein selbstgenutztes Mehrfamilienhaus,**  
mit maximal fünf Wohneinheiten.
- ▶ **Ein Wochenendhaus,**  
ein Ferienhaus/eine Ferienwohnung.
- ▶ **Ein unbebautes Grundstück**

Auch jedes Ein-/Mehrfamilienhaus mit maximal fünf Wohneinheiten, das der Eigentümer nicht selbst bewohnt, ist versichert, sofern hierfür jeweils eine weitere Mitgliedschaft besteht. Ebenso ein Wochenendhaus oder ein Ferienhaus/eine Ferienwohnung oder ein unbebautes Grundstück. Nicht versichert ist in diesem Fall allerdings eine nicht selbst bewohnte Eigentumswohnung. Die Voraussetzung dafür ist, dass für jede Wohneinheit eine separate Mitgliedschaft besteht.



Das Vermieter-/Verpächterisiko ist nicht versichert. Auch gesonderte Flurstücke (z. B. Wegeparzellen, Garagenhöfe und Privatstraßen), die (Mit-)Eigentum des Mitglieds sind, aber nicht zum versicherten Grundstück gehören, sind ausgeschlossen. Bei einer Eigentumsanlage im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) mit maximal fünf Wohneinheiten ist nur das Sondereigentum, nicht aber die Eigentümergemeinschaft versichert. Garagen und Stellplätze, die sich unmittelbar auf dem versicherten Grundstück befinden, sind mitversichert.

#### WAS SIND DINGLICHE RECHTE?

Wie es im „Juristendeutsch“ heißt, ist die außergerichtliche und gerichtliche Vertretung rechtlicher Interessen aus dinglichen Rechten versichert. Zu den gerichtlichen Instanzen gehören das Amts-, Land- und Oberlandesgericht.

Unter einem dinglichen Recht im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) versteht man das gegenüber jedermann wirkende Recht einer Person zur unmittelbaren Herrschaft über eine Sache. Es handelt sich um sogenannte absolute Rechte, die sich auf bewegliche Sachen und Grundstücke erstrecken. Zur Verteidigung dieses Rechts hat der Inhaber einen Herausgabe-, Abwehr-, oder Unterlassungsanspruch. Unter diesen Schutzbereich fallen:

**a) Besitz:** Unter dem Begriff Besitz versteht man im juristischen Sinne die tatsächliche Herrschaft über eine Sache, also das tatsächliche Verfügen. Dabei ist es unerheblich, ob die Sache im Eigentum steht oder vermietet ist. Beispiele sind die Behinderung der Zufahrt

Einfach gut leben!



VERBAND WOHNHEIGENTUM

#### Direkt zu uns:

Verband Wohneigentum  
Nordrhein-Westfalen e. V.  
Himpendahlweg 2, 44141 Dortmund  
Tel. 0231 941138 0  
info@wohneigentum.nrw  
www.wohneigentum.nrw



zu einem zum Haus gehörenden Stellplatz oder das Zuparken einer gemeinsamen Grundstücksauffahrt (z. B. bei Reihenhäusern).

**b) Dienstbarkeiten** (Grund- und persönliche Dienstbarkeit): Die Grunddienstbarkeit ist das Recht, ein fremdes Grundstück rechtmäßig zu benutzen oder das Nutzungsrecht des Eigentümers einzuschränken. Häufige Streitfälle sind das Nutzen von Wegerechten, Leitungsrechte über Nachbars Grundstück (Abwasser- oder Stromleitungen) sowie umfangreiche Nießbrauchrechte. Das unerlaubte Betreten des Grundstücks fällt nicht darunter.

**c) Eigentum:** Hierbei handelt es sich um das Recht, mit einer Sache im Rahmen der Gesetze nach Belieben zu verfahren. Rechtmäßige Einschränkungen des Rechts können nur aufgrund von Gesetzen zum Wohle der Allgemeinheit erfolgen. Typische Fälle sind selbst gepflanzte Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Kommune fallen und nicht mehr beschnitten werden dürfen oder Baugenehmigungen mit Auflagen.

**d) Erbbaurecht:** Das Erbbaurecht ist das Recht, in der Regel gegen Zahlung eines regelmäßigen sogenannten Erbbauzinses, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten – meist über einen Zeitraum von 99 Jahren. Beispiele hierfür sind oft Streitigkeiten über Erbbauzinserhöhungen.

**e) Steuer-Rechtsschutz vor Gerichten:** Hier bezieht sich der Rechtsschutz nur auf die Fälle, die sich bereits im Stadium einer gerichtlichen Auseinandersetzung vor deutschen Finanz- und Verwaltungsgerichten befinden, nicht jedoch im außergerichtlichen Bereich. Der Rechtsschutz erstreckt sich auf Abgaben. Dies bedeutet auf Steuern, einschließlich Beiträge und Gebühren (z. B. Grundsteuer), Erschließungs- und sonstige Anliegerabgaben (z. B. Straßenbaubeiträge zur Verbesserung einer Straße) wie auch auf laufend erhobene Gebühren für die Grundstücksversorgung. Zu den wichtigsten Gebühren zählen die Gebühren für Müllabfuhr (soweit diese durch öffentliches Vertragsrecht festgesetzt ist) und für Straßenreinigung und Abwasser.



*Die Mitgliedschaft im Verband Wohneigentum NRW beinhaltet eine Haus- und Grundstücksrechtsschutzversicherung.*

### WAS IST NOCH WICHTIG?

Die Selbstbeteiligung beträgt je Rechtschutzfall **150 Euro** und erhöht sich bei einer nachbarrechtlichen Auseinandersetzung auf **300 Euro**. Die Rechtsschutzversicherung greift nur in den Fällen, in denen der Zeitpunkt des Schadenseintritts **3 Monate** nach Beginn der Mitgliedschaft im Verband Wohneigentum liegt.

Bei Nachbarstreitigkeiten muss vor Inanspruchnahme der Rechtsschutzversicherung zunächst eine **Güteberatung** vor einer vom Verband Wohneigentum bestimmten Schiedsstelle durchgeführt werden. Dies können auch die Vertragsanwälte des Verband Wohneigentum NRW e.V. sowie der Jurist in der Geschäftsstelle sein.

### WAS IST NICHT VERSICHERT?

Kein Versicherungsschutz besteht für die Wahrnehmung rechtlicher Interessen in den folgenden Fällen:

- a) 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. Zum Beispiel beim Streit um eine Baugenehmigung, Versagung einer beantragten Grundschuld oder über die Art und Weise der Bebauung eines Grundstücks.
- b) Zur Abwehr von Schadensersatzansprüchen, da dies die Aufgabe der Haftpflichtversicherung ist – beispielsweise bei Zerstörung eines Gebäudeteils durch Fremdeinwirkung.
- c) Aus dem Familien- und Erbrecht. Dazu gehören Scheidungs-, Unterhalts- und Sorgerechtsverfahren sowie Erbrechtsstreitigkeiten.
- d) In Enteignungs-, Planfeststellungs-, Flurbereinigungs- sowie im Baugesetzbuch geregelten Angelegenheiten. Hier geht es in erster Linie um die Abwehr eines von der Stadt aufgestellten Bebauungsplans.

- e) Bei Klagen gegen abschlägige Bescheide über die Grunderwerbssteuer.
- f) Aus Miet- und Pachtverhältnissen, z. B. bei Streitigkeiten wegen Kündigung des Mietvertrags, Streit über die Nebenkostenabrechnung, Räumungsklagen oder Schadensersatzansprüchen wegen Schimmelbildung.
- g) Wegen Streitigkeiten aus Verträgen, z. B. wegen mangelhafter Ausführungen von Handwerkerleistungen, wegen Schlechtleistungen aus privaten Versorgungsverträgen (Strom, Wasser, Gas), bei diversen Schadensersatzansprüchen.
- h) Ausgeschlossen ist ebenfalls der Versicherungsschutz für die Wahrnehmung rechtlicher Interessen aufgrund von Rechtsvorschriften, die im Zusammenhang mit der Wiederherstellung der deutschen Einheit erlassen wurden.

**Hinweis:** Für die Punkte e, f und g kann Versicherungsschutz über eine private Rechtsschutzversicherung in Anspruch genommen werden, wenn kein Zusammenhang mit der Planung, Errichtung oder Finanzierung eines Gebäudes oder Gebäudeteils besteht.