



Wohnungs- und Grundstücksrechtsschutz

Wohnen Sie noch oder streiten Sie schon?

© Eisenhans, Fotolia #58477450

Beratung durch:



Kanzlei de Bray
André de Bray e.K.
Bachstraße 27 A • 37127 Dransfeld
Tel.: 05502/911200
Fax: 05502/9112033
service@debray-kanzlei.de
<http://www.debray-kanzlei.de>

Persönlicher Ansprechpartner:

Herr Andre de Bray
service@debray-kanzlei.de



© Eisenhans, Fotolia #58477450

Wohnungs- und Grundstücksrechtsschutzversicherung

Kaum ein Bereich des täglichen Lebens lädt so zum Streiten ein wie der Immobilienbereich.

Das Potential an möglichen Konflikten ist enorm: Vermieter streiten mit Mietern, Eigentümer mit Nachbarn, Handwerkern oder der Kommune.

Lässt sich eine Auseinandersetzung nur noch mit anwaltlicher Hilfe oder gar nur noch vor Gericht lösen, kann es schnell sehr teuer werden. Eine Wohnungs- und Grundstücksrechtsschutzversicherung schützt Sie vor dem Kostenrisiko eines verlorenen Rechtsstreits.

Leistungsbeispiele aus der Praxis

Die grüne Decke

Neue Wohnung, neues Glück! So hat sich das frisch verheiratete Ehepaar König auch erhofft. Nachdem sie mit dem Einrichten ihrer neuen Wohnung fertig waren, macht Karina König allerdings eine erschreckende Entdeckung. Im Schlafzimmer befindet sich ein großer grüner Schimmelfleck an der Decke. Diese sind - abgesehen davon, dass sie nicht schön aussehen - auch sehr gesundheitsschädlich.

Doch der Vermieter sieht keinen Grund dagegen vorzugehen. Im Gegenteil! Er sucht die Schuld beim Mieter und dessen Lüftverhalten. Herr und Frau König beschließen daher, den Gang zum Anwalt zu beschreiten. Dieser soll klären, ob in solchen Fällen eine Mietminderung möglich ist. Denn unter diesen Umständen möchten Karina und Patrick König nicht weiter leben. Die entstehenden Kosten hierfür trägt die Rechtsschutzversicherung der beiden.



© RioPatuca, Fotolia #4695897

Weitere Leistungsbeispiele

Der neugierige Vermieter

Jennifer Weiß hat Probleme mit ihrem Vermieter. Er betritt in ihrer Abwesenheit regelmäßig ihre Wohnung, ohne dass es hierfür einen zwingenden Anlass gäbe. Wenn sie von der Arbeit heim kommt, befinden sich oft Gegenstände nicht mehr am gewohnten Platz. Sie sucht mehrfach das Gespräch mit dem Vermieter, der aber abwiegelt und erklärt, dass er doch nach dem Rechten schauen müsse. Als Wäschestücke verschwinden, lässt sie eine Kamera im Flur laufen und erwischt den Vermieter so beim Betreten der Wohnung. Mit der Aufnahme geht sie zum Anwalt, um auf diesem Weg letztlich ein Unterlassen zu erwirken. Ihre Rechtsschutzversicherung spricht eine Deckungszusage aus.



© contrastwerkstatt, Fotolia #56378728

Mieter des Grauens

Herr Übelhack vermietet zwei Wohnungen eines Hauses, in dessen Erdgeschosswohnung er selbst wohnt. Als die mittlere Wohnung frei wird, entscheidet er sich unter den Bewerbern für einen jungen Bankkaufmann, der einen soliden Eindruck macht. Nach einem guten dreiviertel Jahr fällt ihm auf, dass sein neuer Mieter erstaunlich oft daheim ist. Bei einem zufälligen Gespräch im Flur erfährt er von ihm, dass er seine Stelle verloren hat. Die folgenden Monate geht die Miete noch zuverlässig ein, bleibt dann aber aus. So geht es über mehrere Monate, in denen regelmäßig beteuert wird, der Mietrückstand würde bald beglichen werden. Letzten Endes kündigt Herr Übelhack im vierten Monat ohne Mietzahlung. Der junge Mann zieht nach Ablauf des Kündigungstermins allerdings einfach nicht aus. Gesprächen geht er schnell und barsch aus dem Weg. In seiner Not geht Herr Übelhack auf seine Rechtsschutzversicherung zu. Er erhält auch eine Deckungszusage für das weitere Vorgehen. Mit Hilfe eines Anwalts vor Ort kann er eine Räumungsklage durchsetzen und auch einen Titel für seine offenen Forderungen erwirken. So wurde er seinen Mieter los und konnte mit Hilfe eines Gerichtsvollziehers auch an sein Geld kommen. Die Rechtsschutzversicherung übernahm alle angefallenen Kosten.



© Light Impression, Fotolia #42579333

Die liebe Nachbarschaft

Ein schöner Garten ist der Traum vieler Bürger. Auch der Nachbar von Herrn Wagner ist begeisterter Hobbygärtner. Diesen Sommer hatte er erst einen neuen Gartenteich ausgehoben. Diesen fand auch Herr Wagner anfangs recht toll, bis er eines Nachts von unliebsamen Geräuschen aus dem Schlaf geweckt wurde. Sein Nachbar hatte Frösche in seinem Teich angesiedelt. Da der Teich direkt unter dem Schlafzimmer von Herrn Wagner war, und sein Nachbar sich uneinsichtig zeigte, musste sich Herr Wagner rechtlich gegen die Ruhestörung zur Wehr setzen. Seine Rechtsschutzversicherung übernahm die Kosten des Anwalts. Zu einer Gerichtsverhandlung kam es nicht.



© sonne fleckl, Fotolia #50663609

Für wen ist die Versicherung sinnvoll?

Für alle Personen, die Eigentümer, Mieter oder Vermieter von Häusern, Wohnungen, Grundstücken, Garagen oder gewerblichen Immobilien sind.

Was ist versichert?

Alle im Vertrag benannten Immobilien sowie die Leistungen für die Wahrnehmung der rechtlichen Interessen des Versicherungsnehmers bzw. des Versicherten.

Welche Leistungsarten sind versicherbar?

Je nach gewähltem Versicherer, Tarif und Deckungsumfang können folgende Leistungen versichert werden:

- Schadenersatz-Rechtsschutz
- Rechtsschutz im Vertrags- und Sachenrecht
- Steuer-Rechtsschutz vor Gerichten
- Verwaltungs-Rechtsschutz
- Straf-Rechtsschutz
- Ordnungswidrigkeiten-Rechtsschutz

Zwischen den verschiedenen Angeboten am Markt kann es deutliche Unterschiede geben.



© Ingo Batussek, Fotolia #45891971

Welche Leistungen sind u.a. nicht versichert?

Bei einer Rechtsschutzversicherung sind u.a. folgende Leistungen im Regelfall nicht versichert:

- Streitigkeiten aufgrund eines Neubaus bzw. eines genehmigungspflichtigen An- oder Umbaus o. ä.
- Erwerb und Veräußerung einer Immobilie
- Streitigkeiten aus der Baufinanzierung
- Vorsätzlich begangene Straftaten

Wo gilt die Versicherung?

Die Rechtsschutzversicherung gilt in Deutschland

Welche Zahlungen werden im Schadensfall geleistet?

Der Versicherer zahlt die Kosten und Kostenvorschüsse, die zur Wahrnehmung der rechtlichen Interessen notwendig sind – abzüglich der vertraglich vereinbarten Selbstbeteiligung.

- Kosten des Anwaltes nach dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (RVG)
- Gerichtskosten, einschließlich der Entschädigung für Zeugen und Sachverständige
- Kosten des Prozessgegners, soweit diese der Versicherte zu tragen hat

Zu beachten ist, dass in der Rechtsschutzversicherung regelmäßig eine Wartezeit von 3 Monaten vereinbart wird. Kein Versicherungsschutz besteht für Versicherungsfälle, die sich innerhalb dieser Wartezeit ereignen.

Welche Versicherungen sind außerdem noch sinnvoll?

Vermieter

Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung

Auf der sicheren Seite sind Sie mit einer Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung. Sie kommt für Schäden auf, die anderen im Zusammenhang mit Ihrer vermieteten Immobilie entstehen. Die Versicherung prüft die Rechtmäßigkeit des an Sie gestellten Anspruchs und wehrt diese ggf. auch ab. Auch für diese Abwehrkosten – bis hin zur Gerichtsverhandlung – kommt die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung auf. Erlauben Sie uns bitte noch den ausdrücklichen Hinweis, dass eine evtl. bereits vorhandene Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht – z. B. der Eigentümergemeinschaft eines Hauses – nicht für Schäden aus dem Vermietrisiko des einzelnen Wohnungseigentümers aufkommt! Sollte z. B. Ihr Mieter Schäden an der Bausubstanz verursachen (Brand, angebohrte Leitung,...), kann für den Schaden aber nicht aufkommen, haften letztlich Sie selbst gegenüber der Eigentümergemeinschaft. Aber auch Schäden, die Ihr Mieter durch die angemietete Immobilie erleidet (z. B. Schadstoffe in Anstrichen), sind nur so für Sie absicherbar. In manchen Tarifen der Privathaftpflichtversicherung ist dieses Risiko bereits mit gedeckt. Dies müsste ggf. geprüft werden.



© Jan Jansen, Fotolia #48779292

Mietnomadenversicherung

Ihre Mieter sollen regelmäßig die Miete zahlen und bei Auszug die Wohnung in einem ordentlichen Zustand übergeben. Auf diese zwei Punkte lässt sich ein normales Mieter-Vermieterverhältnis reduzieren. Sollten diese wesentlichen Erwartungen nicht erfüllt werden, kann Sie eine Mietnomadenversicherung zumindest vor den finanziellen Folgen schützen. So ist der Mietausfall hierüber ebenso absicherbar wie eventuelle Schadenbeseitigungskosten einer z. B. vermüllten Messi-Wohnung.

Mieter

Glasversicherung

Glasschäden an gemieteten Immobilien werden nicht im Rahmen der Mietsachschadendeckung einer Privathaftpflicht erstattet. Daher kann eine separate Glasversicherung für Mieter durchaus sinnvoll sein. Sie lässt sich zu sehr günstigen Konditionen abschließen. Versichert sind Fenster und Türverglasungen, auf Wunsch auch Glaskochfelder und Mobiliarverglasungen.

Mietkautionsversicherung

Als Ersatz einer Mietkaution wird die Mietkautionsversicherung erst seit wenigen Jahren beworben. Die Vorteile für den Mieter liegen auf der Hand: Geld wird nicht gebunden und steht zur freien Verfügung. Außerdem ist eine Mietkautionsversicherung auch für einen Vermieter von Vorteil: Die Sicherheit ist identisch, die Auszahlung geschieht ähnlich schnell wie bei der Bank. Eine interessante Lösung, die Ihre Liquidität schont. Ähnliche Versicherungen gibt es bereits seit vielen Jahren. Vor allem im Bereich des Bauhaupt- und -nebgewerbes wird diese Form der Sicherheitenstellung gerne und erfolgreich genutzt.



© Dan Roca, Fotolia #20423990