

Erläuterungen zum VKSG-Grundstücks-Rechtsschutz

Unser VKSG-Gruppen-Vertrag hat sich schon viele Jahre in der Praxis bewährt. Er ist ein empfehlenswertes Instrument zur Durchsetzung eigener Rechtsansprüche gegenüber Eigentümern, Nachbarn und Behörden. Weil dieser „Grundstücks-Rechtsschutz“ **separat** abgeschlossen werden kann, ist unser Angebot besonders attraktiv. Da in den sonst üblichen Rechtsschutz-Paketen des „Familien- und Verkehrs-Rechtsschutzes“ (auch Privat-RS genannt) keine Vorsorge für das Eigentums- bzw. Pachtgrundstück enthalten ist, muss in jedem Falle ergänzend der „Mieter- bzw. Grundstücks-RS“ für einen entsprechenden Zusatzbeitrag eingeschlossen werden. Diesen Zusatzbaustein „Mieter- bzw. Grundstücks-Rechtsschutz nach § 29 ARB“ erhalten Sie bei uns als kostengünstige Ergänzung des eigenen Versicherungsschutzes.

Welche Probleme standen bisher im Mittelpunkt der Rechtspraxis?

Waren es anfangs recht oft Streitigkeiten wegen unrechtmäßiger Pacht- bzw. Nutzungsentgelt-Erhöhungen oder falsch berechneter Zweitwohnungsteuer, so gibt es gegenwärtig zunehmende Bestrebungen einzelner Eigentümer und ihrer Anwälte, Nutzungsverträge vorfristig zu kündigen, ohne bereit zu sein, den Nutzer gemäß dem Schuldrechtanpassungsgesetz ausreichend zu entschädigen. Mehrfach wurde versucht, die hälftigen Kosten für den Abriss der Aufbauten des Nutzers zu verweigern. Dagegen konnte vor Gericht zugunsten unserer Nutzer erfolgreich vorgegangen werden. Mehr und mehr gab es in jüngster Zeit auch Streits mit Nachbarn und Behörden über z. T. recht subjektive Vorwürfe, die auf dem Klageweg zu klären waren. Hier kommt es künftig darauf an, die Rechtsvorschriften, die im Zusammenhang mit der Wiederherstellung der Deutschen Einheit erlassen wurden, weiterhin sachkundig anzuwenden und möglichen Ausweichmanövern einiger gegnerischer Anwälte wirksam zu begegnen. Dafür sind mit dem VKSG-Rechtsschutzvertrag ausreichende Voraussetzungen gegeben.

Was ist gegenüber anderen Anbietern günstiger?

Im Unterschied zu manchen Versicherungsgesellschaften sind im Gruppenvertrag des VKSG mit der CONCORDIA die ***Rechtsvorschriften, die im Zusammenhang mit der Wiederherstellung der Deutschen Einheit erlassen wurden, nicht ausgeschlossen***. Das ist ein wesentlicher Vorteil für ehemalige DDR-Bürger.

Der allgemeine Text des § 29 ARB wurde im Gruppenvertrag wie folgt erweitert, die Wahrnehmung „...rechtlicher Interessen aus **Miet- und Pachtverhältnissen** sowie dinglichen Rechten...“. Damit ist der Geltungsbereich eindeutiger benannt.

Der Begriff des Wochenendhauses wurde präzisiert mit der Aussage, „**auch solche im Sinne von § 5 SchuldRAnpG**“, bei denen der Nutzer nicht Eigentümer an Grund und Boden ist, ihm aber das Wochenendhaus gehört.

Neben den mitversicherten Garagen und Stellplätzen sind auch „**andere Grundstückseinrichtungen**“ eingeschlossen worden, die z.B. der Einfriedung und Erschließung dienen.

Die Möglichkeiten zur Durchführung von **Musterprozessen** wurden konkretisiert. Das war nur möglich, weil wir als Dachverband gleichrangige Mitgliederinteressen unserer Vereine vertreten. Die Festlegung dazu lautet: „**In geeigneten Fällen wird der VKSG einen Musterprozess anstreben, soweit dies nach der Sach- und Rechtslage möglich ist.**“

Ein herausragender Vorteil besteht vor allem in der zusätzlichen Mitversicherung von **Erschließungs- und sonstigen Anliegerabgaben**, die bedingungsgemäß kein automatischer Bestandteil des § 29 der ARB sind. So heißt es in unserem Gruppenvertrag: „**Der Versicherungsschutz erstreckt sich abweichend von § 3, Abs. 2 i, ARB 2012 auch auf die Wahrnehmung rechtlicher Interessen wegen Erschließungs- und sonstigen Anliegerabgaben vor deutschen Finanz- und Verwaltungsgerichten.**“

Nicht zuletzt profitieren unsere Mitglieder von dem günstigen **Jahresbeitrag, der aktuell nur 33,00 €** beträgt. Dieser Preisvorteil ist allein wegen des unserem Verband zuerkannten Gruppen-Rabattes möglich geworden. Einzelverträge wären dagegen deutlich teurer.

Welchen konkreten Wortlaut hat der § 29 ARB?

„*Versicherungsschutz wird dem Versicherungsnehmer für die Wahrnehmung rechtlicher Interessen aus Miet- und Pachtverhältnissen und aus dinglichen Rechten gewährt, und zwar in der Eigenschaft als Eigentümer, Vermieter, Verpächter, Mieter, Pächter oder dinglich Nutzungsberechtigter eines im Versicherungsschein bezeichneten Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudebestandteils.*“

Was fällt unter diesen Paragraphen?

Löst man die o.g. Formulierung des § 29 ARB auf, dann kann erläuternd gesagt werden, dass damit **Streits mit Nachbarn und Behörden** durch die außergerichtliche und gerichtliche Wahrnehmung rechtlicher Interessen aus Miet- und Pachtverhältnissen (darunter fallen *schuldrechtliche* Miet- und Pachtverträge, auch Nutzungsverträge) und aus sog. „*dinglichen Rechten*“ an Grundstücken, Gebäuden oder Gebäudebestandteilen mitversichert sind. Das betrifft Eigentum, Besitz, Nachbarrecht, Grunddienstbarkeit, Erbbaurecht, Grundpfandrecht und Nießbrauch. Typische Auseinandersetzungen dazu sind solche über *unrechtmäßige Miet- bzw. Pachterhöhungen, Eigenbedarfsklagen oder Kündigungen*. **Sie**

betrafen bisher vor allem Wochenendsiedler, aber auch Eigentümer selbstgenutzter Einfamilienhäuser.

Ferner mitversichert sind

- Steuerrechtliche Auseinandersetzungen im Zusammenhang mit dem Grundstück, z.B. über Falschberechnungen bei der *Zweitwohnungs- oder Grundsteuer*;
- unklare abgabenrechtliche Angelegenheiten, auch zu *Erschließungs- und sonstigen Anliegerabgaben*;
- *öffentlich-rechtliche Streitigkeiten* vor Verwaltungsbehörden und -gerichten, die aus der Nutzung des Eigentums (z.B. Höhe der Hecke bzw. Grenzverlauf) bzw. der Störung bzw. Beeinträchtigung des Eigentums durch *behördliche Maßnahmen* (z.B. störender Gewerbebetrieb) resultieren.

Generell ausgeschlossen sind (und das bei allen Gesellschaften)

- Das **Vermieter- bzw. Verpächterrisiko** (dafür wäre ein separater Vertrag notwendig);
- verständlicherweise das **Baurisiko**: Planfeststellungs-, Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Enteignungsmaßnahmen;
- **aber auch Grundstücks- und Gebäudebewertungsangelegenheiten.**

Objekte, die versichert werden dürfen, sind

- nur selbst genutzte, im Inland gelegene **Einfamilienhäuser, Wochendhäuser bzw. Lauben, unbebaute Grundstücke, aber auch Ferienhäuser bzw. -wohnungen.**

Versicherungsnehmer (VN) ist der *Verband der Kleingärtner, Siedler und Grundstücksnutzer (VKSG)*. Alle Einzelmitglieder, die in den Vertrag eintreten, sind mitversicherte Personen, die jedoch keine Einzelpolice erhalten, sondern nur eine Aufnahmebestätigung.

RS-Anträge dürfen nur Mitglieder eines Vereins des VKSG stellen!

Die Mitgliedschaft, als Vorbedingung für den Eintritt in die vorteilhafte VKSG-Rechtsschutzversicherung, kann für Interessierte zusammen mit dem Rechtsschutz beantragt werden. Dafür steht der **Verein „Nutzer von Erholungsgrundstücken – Adlershof-e.V.“**, der überörtlich wirkt, zur Verfügung. Der Jahresbeitrag kostet dort 10,00 €. Entsprechende Anträge erhalten sie zu diesem Zweck in der VKSG-Geschäftsstelle bzw. im genannten Verein.

Was sind dingliche Rechte?

Das sind gegen jedermann wirkende Rechte auf unmittelbare Herrschaft über eine Sache. Sie wirken im Gegensatz zu den Vorschriften über schuldrechtliche Verträge nicht nur zwischen den Partnern, sondern allgemein. Der Inhaber eines solchen Rechtes hat gegenüber jedem Dritten, der diese beeinträchtigt, einen Herausgabe-, Abwehr- oder Unterlassungsanspruch.

Was ist ein Verstoß?

Ein Verstoß ist jede objektive Zuwiderhandlung gegen Rechtspflichten oder Rechtsvorschriften. Es muss keine Absicht oder Kenntnis vorliegen. Die Behauptung, es läge ein Verstoß vor, reicht aus, selbst wenn die Behauptung sich später als unrichtig erweist. Liegen mehrere Verstöße vor, die als Versicherungsfall in Betracht kommen, so ist der erste ursächliche Verstoß maßgeblich.

Was gilt als Versicherungsfall (VF)?

Die Leistungspflicht des Versicherungsunternehmens setzt den Eintritt eines VF voraus. Hierbei handelt es sich um ein Ereignis bzw. einen Verstoß, gegen die sich der VN mit dem Grundstücks-RS versichert hat. Zweck der Feststellung des VF ist, eine Entscheidung darüber zu treffen, ob das entsprechende Ereignis in den versicherten Zeitraum fällt.

Der VF muss also nach Abschluss des RS-Vertrages bzw. nach Ablauf der Wartezeit und vor Beendigung des RS-Vertrages eingetreten sein. Außerdem muss geprüft werden, ob kein Risikoausschluss besteht.

Keine Wartezeit beim VKSG-Gruppenvertrag

Besonders positiv ist beim VKSG-Grundstück-RS, dass die sonst **übliche Wartezeit von drei Monaten entfällt**. Bei den meisten Versicherern dürfen erst Fälle übernommen und bezahlt werden, wenn der Rechtsstreit mindestens 3 Monate nach Beginn des RS-Vertrages auftritt. Das ist erfreulicherweise im VKSG-RS deutlich günstiger. Hier können sofort nach der Beantragung des VKSG-RS neue Fälle ohne Wartezeit übernommen werden. ***Dagegen bleiben aber bereits begonnene Fälle bzw. laufende Rechtsauseinandersetzungen oder Fälle, deren Beginn vor dem RS-Eintritt liegen, ausgeschlossen.***

Wann beginnt ein Versicherungsfall (VF)?

Stets ist nach der Ursache bzw. dem Auslöserzeitpunkt des Rechtsstreits zu fragen, **vor allem wann dieser erstmalig auftrat**. Die Beantwortung dieser Frage entscheidet, ob der eigene Fall vor Abschluss des RS-Vertrages begann oder danach. Das prüft bei uns schon die Rechtskommission.

Was ist bei einem möglichen Schadenfall bzw. VF zu tun?

Gemäß § 9 des Gruppenvertrages hat die versicherte Person den VF zuerst der Rechtskommission des VKSG zu melden. Das Mitglied hat, wenn möglich, vorher seinen Vereinsvorsitzenden zu informieren, um die Lage zu erörtern und praktische Hilfe zur außergerichtlichen Abwehr eines möglichen Rechtsstreits zu erhalten.

Wenn rechtliche Beratung notwendig erscheint, wird das Mitglied vom eigenen Verein an die Rechtskommission des VKSG verwiesen. Diese prüft den Fall und empfiehlt die anwaltliche Interessenvertretung, wenn sie hinreichende Aussicht auf Erfolg verspricht.

Grundsätzlich wird dem einzelnen Mitglied keine Deckungszusage für eine von ihm selbst veranlasste Klage ohne vorherige Abstimmung mit dem VKSG erteilt. Die eigenständige Auswahl eines Anwaltes ist daher über diesen Vertrag nicht vorgesehen.

In jedem Fall kann und darf nur die Rechtskommission des VKSG bei der CONCORDIA Deckungszusagen beantragen und einen erfahrenen Anwalt beauftragen, die mitversicherte Person als Mandant zu vertreten.

Das ist eine wichtige Voraussetzung, um die Kosten des Vertrages in Grenzen zu halten und weiterhin den niedrigen Beitrag zu gewährleisten.

Wo können zum Vertrag bei Bedarf weitere Auskünfte eingeholt werden?

Auskünfte zu Vertragsinhalten können Sie gerne bei unserem Versicherungsmakler **DIVAL GmbH, (030) 54 00 71 11,** einholen, der diesen VKSG-Gruppenvertrag betreut.

Bei Aufnahmeanträgen, Inkasso- und Kassierungsfragen sowie bei möglichen Austritten bzw. zur Mitteilung geänderter Adressen bzw. Bankverbindungen rufen Sie bitte unsere **Geschäftsstelle, (030) 97104695,** oder die **Schatzmeisterin des VKSG, Frau Eva Raguse, (033055) 21 85 49, an.**

Sie können uns auch auf dem Postweg erreichen! Unsere Adresse lautet:

VKSG-Präsidium, Hohenschönhauser Str. 80, 10369 Berlin