

A · S · P

Assecuranzmakler GmbH

Rechtsschutz

für

Verwalter

&

Eigentümergeinschaften

&

***private Möglichkeiten für Vermieter und
Mieter***



3 separat wählbare Alternativen

1) Rechtsschutz für die Verwaltung

* Firmenrechtsschutz

Neu !!

* Firmen- **Vertrags-** Rechtsschutz

**2) Rechtsschutz für die gesamte
Eigentümergeinschaft (ETG)**

3) private Rechtsschutzmöglichkeiten

* für Wohnungseigentümer & Mieter

Firmenrechtsschutz

Rechtsangelegenheiten, welche die Verwaltung selbst betreffen. Die Verwaltung stellt Schadenersatzansprüche gegen Dritte z.B. wegen Scheckbetrug, streitet mit der Finanzbehörde um die Anerkennung von Betriebsausgaben, streitet mit der Berufsgenossenschaft wegen falscher Bemessung der Mitgliedsbeiträge, muss sich verteidigen, weil Sicherheitsvorschriften am Arbeitsplatz nicht eingehalten sein sollen, etc.

Wenn der Verwalter Rechtsbeistand benötigt, weil z.B. eine „Nachverwaltung“ meint, dass nach Prüfung der bisherigen Objektrechnungen Unregelmäßigkeiten aufgetreten sind und der Verwalter wegen dieser Anschuldigungen anwaltliche Hilfe benötigt.

Ergänzungsmöglichkeiten

als Arbeitgeber	bei Auseinandersetzungen mit den <u>eigenen Angestellten</u> . Wenn diesen gekündigt oder eine Abmahnung erteilt werden muss wenn der Arbeitnehmer <u>gegen den Arbeitgeber</u> klagen will und sich der Arbeitgeber um Rechtsbeistand bemühen muss
Verkehr	für <u>auf die Firma</u> zugelassene Kfz
Immobilien	als Mieter, Eigentümer aller selbst genutzten Gewerbeeinheiten

Prämienberechnung

Firmen- / Arbeitgeber-RS	Anzahl der	- Festangestellten - Teilzeit, Aushilfen, Minijobs - freie Mitarbeiter
Verkehrs-RS	Anzahl der	- Fahrzeuge

Schadenbeispiele

Firmenrechtsschutz

Fremde Personen beschädigen das Firmeneigentum oder begehen Scheck-, Wechsel- oder Kreditbetrug zum Nachteil der Firma (ohne Wartezeit)

Streit um Steuern, Streit um sonstige Abgaben vor deutschen Finanz-, Verwaltungsbehörden- und Gerichten z.B. über Betriebs- und Sonderausgaben (ohne Wartezeit)

Wahrnehmung rechtlicher Interessen vor deutschen Sozialgerichten, z.B. aus Regressforderungen der Berufsgenossenschaft gegen den Firmeninhaber (ohne Wartezeit)

Verteidigung gegen den Vorwurf eines fahrlässigen Vergehens. (Man will den Firmeninhaber nach einem Arbeitsunfall strafrechtlich belangen, weil er Sicherheitsvorschriften nicht eingehalten haben soll) (ohne Wartezeit)

Verteidigung gegen den Vorwurf einer Ordnungswidrigkeit, weil z.B. gegen die Gewerbeordnung, Unfallverhütungsvorschriften, Arbeitszeitordnungen, Jugendarbeitsschutz- und Mutterschutzgesetze verstoßen worden sein soll. (ohne Wartezeit)

Wahrnehmung rechtlicher Interessen auf geschäftsbezogene Versicherungsverträge, wie Inhalts-, Betriebsunterbrechungs- oder Betriebshaftpflichtversicherungen, gesetzliche Unfallversicherung (Wartezeit 3 Monate)

Arbeitsrechtsschutz

Wahrnehmung von Rechten aus Arbeitsverhältnissen wie Kündigung, Aufhebungsvereinbarung, Urlaubs- oder Weihnachtsgeld (Wartezeit 3 Monate)

Verkehrs- Rechtsschutz

Ärger bei Autokauf, Reparaturen und Garantien, aus Bußgeldbescheiden wegen vermeintlicher Geschwindigkeitsübertretung, Führerscheinentzug, Fahrtenbuchauflage, Streitigkeiten nach Verkehrsunfall, etc. (ohne Wartezeit)

Immobilien- Rechtsschutz

Konflikte bei Kündigung, Mieterhöhung, Räumungsklage, auch aus dem Eigentum an der Immobilie (Wartezeit 3 Monate)

Neu

Firmen - **Vertrags**- Rechtsschutz

Rechte und Pflichten des Verwalters nach § 27 WEG

Der Hausverwalter verwaltet das "gemeinschaftliche" Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft. Die Rechte und Pflichten des Verwalters bestimmen sich hinsichtlich des gemeinschaftlichen Eigentums nach

1. den Vorschriften des WEG
2. den Regelungen der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung
4. den Beschlüssen der Eigentümergeinschaft
5. den Vorschriften des BGB

Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung
- **für und gegen sie** -

- * Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt
- * alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen
- * Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in ihrer Eigenschaft gerichtet sind
- * Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind
- * Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch Beschluss der Wohnungseigentümer ermächtigt ist
- * Er ist verpflichtet, Gelder der Wohnungseigentümer von seinem Vermögen gesondert zu halten. Die Verfügung über solche Gelder kann von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten abhängig gemacht werden
- * Er kann von den Wohnungseigentümern die Ausstellung einer Vollmachtsurkunde verlangen, aus der der Umfang seiner Vertretungsmacht ersichtlich ist
- * Sollte die WEG zahlungsunfähig werden gehört es auch zu den Pflichten den Offenbarungseid für die Gemeinschaft zu leisten
- * In § 28 sind die Verpflichtungen des Hausverwalters zum Wirtschaftsplan und der Rechnungslegung aufgeführt;
- * Der Verwalter hat für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen
- * Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen. Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluss jederzeit von dem Verwalter Rechnungslegung verlangen

Aus diesen **Rechten und Pflichten**, welche der Verwalter für und gegen die Wohnungseigentümergeinschaft wahrnimmt, kann er von diesen auch in Anspruch genommen werden. Wenn unterstellt wird, dass z.B.

- Abrechnungen - gleich welcher Art - fehlerhaft sind
- die Vergabe von Wartungsaufträgen versäumt wurde
- Kontroll- oder Auswahlfunktionen gegenüber Handwerkern u.a. nicht nachgekommen wurde
- Abrechnungen zu einem Objekt fehlerhaft sind oder Unregelmäßigkeiten beinhalten und eine neue Verwaltung den Eigentümern rechtliche Schritte gegen die bisherige Verwaltung anrät
- es unklare Buchungen gibt (Schadenabrechnungen, Handwerkerleistungen, allgemeine Kontenverwaltung, usw.)
- die Verwaltung insgesamt ihre Tätigkeit mangelhaft ausgeführt haben soll
- oder gegen Entschädigungsleistungen der Versicherer angegangen werden möchte

Die Umstände in Anspruch genommen zu werden sind vielfältig. Es geht letztendlich darum, dass sich der Verwalter gegenüber seinen Eigentümern **für sein angeblich falsches, zu spätes oder unterlassenes Handeln vor Gericht rechtfertigen muss.**

Prämienberechnung

Der Verwalter kann nur seinen gesamten Objektbestand absichern, da er nicht wissen kann, aus welchem Bereich mit Unstimmigkeiten zu rechnen ist.

Berechnungsgröße	: der Brutto - Gesamtumsatz (das Verwalterhonorar)
	: werden gemischt genutzte Objekte (z.B. Wohn- und Geschäftshäuser) oder reine Gewerbeobjekte bzw. Mietobjekte betreut, besteht Deckung auch für diese
Wartezeit	: 6 Monate
Mindeststreitwert	: 300 €
SB Varianten	: 500 € / 1.000 € / oder individuell höhere, gem. Fragebogen
Deckungsbeginn	: ab Klageeinreichung vor Gericht

was wird übernommen

Die gesetzliche Vergütung eines frei wählbaren Rechtsanwaltes, Kosten für Gerichte und Gerichtsvollzieher, Entschädigungen für Zeugen, Sachverständige, die Kosten der Gegenseite (nach Entscheidung des Gerichts)

Rechtsschutz für **Eigentümergeinschaften**

Die Gemeinschaft möchte **gegen Dritte** vorgehen (z.B. gegen Handwerker)

Die Gemeinschaft beschließt umfangreiche Sanierungsarbeiten am Gebäude, z.B. Fassadendämmung, Dachstuhl ausbau, Erneuerung von Balkonen, etc. Der Verwalter setzt den Beschluss der Gemeinschaft um und beauftragt die Handwerksfirmen. Vertragspartner der Firmen ist die Wohnungseigentümergeinschaft. Eine Handwerksfirma arbeitet jedoch nicht korrekt, weswegen die Eigentümergeinschaft auf Erfüllung-, Gewährleistung- oder Nachbesserung klagen möchte.

Die Gemeinschaft spricht sich **gegen die eigene Verwaltung** aus und benötigt anwaltliche Hilfe zur Klärung bestimmter Sachverhalte. (wenn dieser z.B. vorgeworfen wird gegen die Interessen der WEG zu handeln, Unterschlagung, Veruntreuung, etc.)

Prämienberechnung

Versicherungsnehmer ist die **Eigentümergeinschaft**. Diese kann sich nur in ihrer Gesamtheit absichern, also nicht nur ein einzelner Eigentümer, welcher stellvertretend die Klage für die gesamte WEG führen will. (Es gilt das Prinzip: „alle oder keiner“)

Berechnungsgröße	: die Anzahl der Eigentümer pro Objekt, bzw. Komplex
früheste Beginne	: Beschlussfassung der Eigentümer, spätestens mit Auftragserteilung : ein abhängiges Verfahren darf noch nicht eingeleitet sein
Wartezeit	: 3 Monate
Mindestprämie	: 300 € (50 € / WE)
SB Varianten	: 150 € / oder individuell höhere

was wird übernommen

Die gesetzliche Vergütung eines frei wählbaren Rechtsanwaltes, Kosten für Gerichte und Gerichtsvollzieher, Entschädigungen für Zeugen, Sachverständige, die Kosten der Gegenseite (nach Entscheidung des Gerichts)

was wird nicht übernommen

Streit mit Behörden oder öffentlichen Versorgungsträgern (Wasserwerke, Strom, etc.)

Private - Rechtsschutzmöglichkeiten

für einzelne Eigentümer oder Mieter

- 1) der einzelne Eigentümer gegen Dritte
- 2) der einzelne Eigentümer gegen seinen Mieter
- 3) der Mieter gegen seinen Eigentümer

- 1) Will der einzelne Eigentümer gegen eine Handwerksfirma klagen, weil z.B. ein Umbau in der **eigenen** Wohnung nicht korrekt ausgeführt wurde, kann sich dieser im Rahmen einer **Privatrechtsschutz** (allg. Vertrags- und Sachenrecht) absichern. (ohne Wartezeit)
- 2) Hat ein einzelner Eigentümer seine Wohnung vermietet und hat Streitigkeiten mit seinem Mieter (unpünktliche Mietzahlung, Räumungsklage, usw.) kann der Eigentümer im Rahmen einer **Vermieter- Rechtsschutz** Deckung erhalten. (Wartezeit 3 Monate)
- 3) Hat der Mieter wiederum Ärger mit seinem Eigentümer (Klage wegen Eigenbedarf, unklare Nebenkostenabrechnung, usw.) kann der Mieter im Rahmen einer **Wohnungs- und Mietrechtsschutz** seine Interessen absichern. (Wartezeit 3 Monate)