



Allgemeine Bedingungen zum ARAG Immobilienverkäuferrechts- schutz (ARB ImmoV RS 2021)

Stand 10.2021

Allgemeine Bedingungen zum ARAG Immobilienverkäuferrechtsschutz (ARB ImmoV RS 2021)

1	Was ist Inhalt der Rechtsschutzversicherung?	3
§ 1	Welche Aufgaben hat die Rechtsschutzversicherung?	3
§ 2	Für welche Rechtsangelegenheiten gibt es Rechtsschutz?	3
§ 3	Welche Rechtsangelegenheiten umfasst der Rechtsschutz nicht?	3
§ 3 a	Wann können wir unsere Eintrittspflicht wegen mangelnder Erfolgsaussichten oder Mutwilligkeit ablehnen und was können Sie tun?	4
§ 4	Wann entsteht der Anspruch auf eine Rechtsschutzleistung?	5
§ 5	Welche Kosten übernehmen wir?	5
§ 5 a	Welche Kosten übernehmen wir in Mediationsverfahren?	7
§ 5 b	ARAG Jura Tel	7
§ 6	Örtlicher Geltungsbereich	7
2	Nach welchen Regeln richtet sich das Versicherungsverhältnis zwischen der ARAG und den Versicherten?	8
§ 7	Wann beginnt der Versicherungsschutz?	8
§ 8	Wann endet der Versicherungsschutz?	8
§ 9	Tod des Verkäufers der Immobilie	8
§ 10	Gesetzliche Verjährung	8
§ 11	Rechtsstellung von Immobilieneigentümergeinschaften	8
§ 12	Anzeigen, Willenserklärungen, Anschriftenänderungen	8
3	Was ist im Versicherungsfall zu beachten?	9
§ 13	Verhalten im Versicherungsfall/ Obliegenheiten	9
§ 14	Welches Gericht ist für Klagen aus dem Versicherungsvertrag zuständig und welches Recht ist anzuwenden?	10

1 Inhalt der Versicherung

§ 1 Aufgaben der Rechtsschutzversicherung

Sie möchten Ihre rechtlichen Interessen wahrnehmen. Wir erbringen die dafür erforderlichen Leistungen. Der Umfang unserer Leistungen ist in diesen Versicherungsbedingungen und in Ihrem Versicherungsausweis beschrieben.

§ 2 Gegenstand des Versicherungsschutzes / Leistungsarten

Versicherungsschutz besteht für Sie in der Eigenschaft als Verkäufer der im Versicherungsausweis bezeichneten ausschließlich zu Wohnzwecken dienenden in Deutschland belegenen Bestandsimmobilie. Unter Bestandsimmobilie werden vollständig entwickelte Immobilien verstanden, bei denen alle Bautätigkeiten abgeschlossen sind und die bereits bewohnt werden. Der Versicherungsschutz umfasst

a) Rechtsschutz im Vertrags- und Sachenrecht

um Ihre rechtlichen Interessen aus privatrechtlichen Schuldverhältnissen und dinglichen Rechten wahrzunehmen. (Ein „Schuldverhältnis“ besteht zum Beispiel zwischen Käufer und Verkäufer. Ein Streit über ein dingliches Recht kann beispielsweise zwischen dem Eigentümer und dem Besitzer um die Herausgabe einer Sache bestehen.)

b) Außergerichtliches Mediationsverfahren

um Ihnen eine einvernehmliche Konfliktbeilegung zu ermöglichen, übernehmen wir in Deutschland für einen von uns vorgeschlagenen Mediator Kosten bis zu 3.000 Euro je Mediation, für alle in einem Kalenderjahr eingeleiteten Mediationen jedoch nicht mehr als 6.000 Euro. (Mediation ist ein vertrauliches und strukturiertes Verfahren, bei dem Parteien mithilfe eines Mediators freiwillig und eigenverantwortlich eine einvernehmliche Beilegung ihres Konflikts anstreben.)

Sind am Mediationsverfahren auch nicht versicherte Personen beteiligt, übernehmen wir anteilig die Kosten für Sie und die versicherten Personen.

Die Kosten der Mediation übernehmen wir, soweit der betroffene Deckungsbereich (Beispiel: beruflicher Bereich, Immobilienbereich, Verkehrsbereich) im Rechtsschutzvertrag vereinbart ist.

Für die Tätigkeit des Mediators sind wir nicht verantwortlich.

Die Risikoausschlüsse nach § 3 kommen nicht zur Anwendung.

Eine vereinbarte Selbstbeteiligung ziehen wir in diesen Fällen nicht ab.

c) ARAG Jura Tel

Wir stellen Ihnen eine Rufnummer für den schnellen und einfachen Zugang zu einer telefonischen Erstberatung (einem telefonischen ersten Beratungsgespräch) durch einen in Deutschland zugelassenen Rechtsanwalt in Rechtsangelegenheiten zur Verfügung, auf die deutsches Recht anwendbar ist.

Ein Anspruch auf Versicherungsschutz besteht bei Vorliegen eines Beratungsbedürfnisses in Verbindung mit dem Verkauf der im Versicherungsausweis bezeichneten Immobilie.

Wir übernehmen je telefonische Erstberatung (Rat oder Auskunft) die Vergütung eines für Sie tätigen Rechtsanwalts im Umfang des § 5 Absatz 1 a ARB.

Eine vereinbarte Selbstbeteiligung gilt nicht.

§ 3 Ausgeschlossene Rechtsangelegenheiten

In folgenden Fällen haben Sie keinen Versicherungsschutz:

(1) Jede Interessenwahrnehmung in ursächlichem Zusammenhang mit

a) Krieg, feindseligen Handlungen, Aufruhr, Inneren Unruhen, Streik, Aussperrung oder Erdbeben.

b) Nuklearschäden und genetischen Schäden.

c) Bergbauschäden und Beeinträchtigungen aufgrund von bergbaubedingten Immissionen (das sind Einwirkungen, wie zum Beispiel Erschütterungen) an Grundstücken und Gebäuden.

d)

aa) dem Kauf oder Verkauf eines Grundstücks, das bebaut werden soll,

bb) der Planung oder Errichtung eines Gebäudes oder Gebäudeteils. Dieses Gebäude oder Gebäudeteil befindet sich in Ihrem Eigentum oder Besitz oder Sie möchten es erwerben oder in Besitz nehmen,

cc) der genehmigungs-/anzeigepflichtigen baulichen Veränderung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils. Dieses Grundstück, Gebäude oder Gebäudeteil befindet sich in Ihrem Eigentum oder Besitz oder Sie möchten es erwerben oder in Besitz nehmen.

Auch bei der Finanzierung eines der unter d genannten Vorhaben haben Sie keinen Rechtsschutz.

(2)

a)

- Sie wollen Schadenersatzansprüche abwehren. *(Beispiel: Sie haben einen Verkehrsunfall und der Gegner will Schadenersatz von Ihnen. Dies ist nicht durch die Rechtsschutzversicherung, sondern im Rahmen der Haftpflichtversicherung versichert.)*

Ausnahme: Der Schadenersatzanspruch beruht auf einer Vertragsverletzung. *(Beispiel: Der Vermieter des Mietfahrzeugs verlangt Schadenersatz wegen verspäteter Rückgabe. Dies ist aufgrund des Mietvertrags über den Vertrags-Rechtsschutz versichert.)*

- Sie wollen Unterlassungsansprüche geltend machen oder abwehren.

Ausnahme: Der Unterlassungsanspruch beruht auf einer Vertragsverletzung oder einer Verletzung eines dinglichen Rechts an Grundstücken, Gebäuden oder Gebäudeteilen.

- Streitigkeiten aus dem Recht der Handelsgesellschaften oder aus Anstellungsverhältnissen gesetzlicher Vertreter juristischer Personen (zum Beispiel: Geschäftsführer einer GmbH oder Vorstände einer Aktiengesellschaft).
- Streitigkeiten in ursächlichem Zusammenhang mit Patent-, Urheber-, Marken-, Domain-, Geschmacksmuster-/Gebrauchsmuster- und Designrechten oder sonstigen Rechten aus geistigem Eigentum.
- Streitigkeiten in ursächlichem Zusammenhang mit Gewinnzusagen.
- Streitigkeiten aus dem Bereich des Familien-, Lebenspartnerschafts- und Erbrechts.
- Sie wollen gegen uns oder unser Schadenabwicklungsunternehmen vorgehen.
- Streitigkeiten wegen
 - der steuerlichen Bewertung von Grundstücken, Gebäuden oder Gebäudeteilen;
 - Erschließungs- und sonstiger Anliegerabgaben.
- Sie nehmen Ihre rechtlichen Interessen wahr
 - vor Verfassungsgerichten oder
 - vor internationalen oder supranationalen Gerichtshöfen *(zum Beispiel: Europäischer Gerichtshof)*.
- Jede Interessenwahrnehmung
 - im ursächlichen Zusammenhang mit einem Insolvenzverfahren, das über Ihr Vermögen eröffnet wurde oder eröffnet werden soll,
 - für Sie als Gläubiger in einem Insolvenzverfahren über das Vermögen eines anderen; ausgenommen hiervon ist die Anmeldung der Forderungen zur Insolvenztabelle.
- Streitigkeiten
 - in Enteignungs-, Planfeststellungs-, Flurbereinigungsangelegenheiten sowie
 - in Angelegenheiten, die im Baugesetzbuch geregelt sind.
- In Verwaltungsverfahren,
 - in denen es um Subventionsangelegenheiten geht; Subventionen sind Leistungen aus öffentlichen Mitteln, die ganz oder teilweise ohne marktmäßige Gegenleistung gewährt werden und der Förderung der Wirtschaft oder sonstiger Gemeinwohlinteressen dienen sollen;
 - die dem Schutz der Umwelt dienen.
- Interessenwahrnehmung im Zusammenhang mit rassistischen, extremistischen, pornographischen oder sonst sittenwidrigen Angeboten, Äußerungen oder Darstellungen. Dies gilt nur, soweit diese durch Sie vorgenommen oder veranlasst wurden beziehungsweise vorgenommen oder veranlasst worden sein sollen.

(3)

- Es bestehen Streitigkeiten
 - zwischen Ihnen und weiteren Versicherungsnehmern desselben Versicherungsvertrags;
 - von Mitversicherten gegen Sie;
 - von Mitversicherten untereinander.
- Streitigkeiten sonstiger Lebenspartner *(nicht eheliche und nicht eingetragene Lebenspartner gleich welchen Geschlechts)* untereinander, wenn diese Streitigkeiten im ursächlichen Zusammenhang mit der Partnerschaft stehen. Dies gilt auch, wenn die Partnerschaft beendet ist.
- Ansprüche oder Verbindlichkeiten werden auf Sie übertragen oder sind auf Sie übergegangen, nachdem ein Versicherungsfall bereits eingetreten ist.
- Sie wollen die Ansprüche eines anderen geltend machen oder Sie sollen für Verbindlichkeiten eines anderen einstehen.

(4)

Sie haben den Versicherungsfall vorsätzlich und rechtswidrig herbeigeführt.
Wird dies erst nachträglich bekannt, sind Sie verpflichtet, unsere Leistungen zurückzuzahlen.

(5)

- Es bestehen Streitigkeiten

- zwischen Ihnen und dem Makler, der die Immobilientransaktion begleitet hat;
- zwischen Ihnen und dem kreditgebenden Institut, das einen Kredit für die im Versicherungsauseis bezeichnete Immobilie gestellt hat;
- zwischen Ihnen und sonstigen Kreditgebern, die einen Kredit für die im Versicherungsauseis bezeichnete Immobilie gestellt haben.

- b) Der notarielle Verkaufspreis der Immobilie liegt über 500.000 €.
- c) Beim Verkaufsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus. Ein Mehrfamilienhaus ist ein Wohngebäude, das für mehrere Familien beziehungsweise Nutzer konzipiert ist. Ausnahme: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.

§ 3 a Ablehnung des Rechtsschutzes wegen mangelnder Erfolgsaussichten oder Mutwilligkeit

(1) Wir können den Rechtsschutz ablehnen, wenn unserer Auffassung nach

- a) die Wahrnehmung Ihrer rechtlichen Interessen keine hinreichende Aussicht auf Erfolg hat

oder

- b) Sie Ihre rechtlichen Interessen mutwillig wahrnehmen wollen.
Mutwilligkeit liegt dann vor, wenn die voraussichtlich entstehenden Kosten in einem groben Missverhältnis zum angestrebten Erfolg stehen. In diesem Fall können wir nicht zahlen, weil die berechtigten Interessen der Gemeinschaft der Versicherten beeinträchtigt würden.

Die Ablehnung müssen wir Ihnen in diesen beiden Fällen unverzüglich schriftlich mitteilen, und zwar mit Begründung. („Unverzüglich“ heißt nicht unbedingt „sofort“, sondern „ohne schuldhaftes Zögern bzw. so schnell wie eben möglich“.)

- c) Haben wir den Rechtsschutz aus anderen Gründen abgelehnt und widersprechen Sie dieser Ablehnung, so können wir den Rechtsschutz aus den Gründen der Buchstaben a oder b nur dann ablehnen, wenn wir Ihnen dies danach unverzüglich unter Angabe der Gründe, die zur Ablehnung nach einer dieser Ziffern geführt haben, in Textform mitteilen.

(2) Was geschieht, wenn wir eine Leistungspflicht nach (1) ablehnen und Sie damit nicht einverstanden sind?

- a) Schiedsgutachterverfahren

Sie können von uns die Einleitung eines Schiedsgutachterverfahrens verlangen. Wir sind verpflichtet, Sie auf diese Möglichkeit hinzuweisen. Mit diesem Hinweis müssen wir Sie auffordern, uns alle nach Ihrer Auffassung für die Durchführung des Schiedsgutachterverfahrens wesentlichen Mitteilungen und Unterlagen zuzusenden.

- aa) Wenn Sie die Durchführung eines Schiedsgutachterverfahrens verlangen, müssen wir dieses Verfahren innerhalb eines Monats einleiten und Sie hierüber unterrichten. Wenn wir das Schiedsgutachterverfahren nicht innerhalb eines Monats einleiten, besteht für Sie Versicherungsschutz im beantragten Umfang.

- bb) Wenn zur Durchsetzung Ihrer rechtlichen Interessen Fristen einzuhalten sind, müssen wir die zur Fristwahrung notwendigen Kosten tragen, und dies bis zum Abschluss des Schiedsgutachterverfahrens. (*Beispiele für das Einhalten von Fristen: Berufungsfrist droht abzulaufen, Verjährung droht einzutreten.*) Wenn der Schiedsspruch ergibt, dass die Leistungsverweigerung berechtigt war, müssen Sie uns diese Kosten erstatten.

- cc) Der Schiedsgutachter ist ein seit mindestens fünf Jahren zugelassener Rechtsanwalt. Er wird vom Präsidenten der für Ihren Wohnsitz zuständigen Rechtsanwaltskammer benannt. Dem Schiedsgutachter müssen wir alle uns vorliegenden Mitteilungen und Unterlagen zur Verfügung stellen, die für die Durchführung des Schiedsgutachterverfahrens wesentlich sind. Der Schiedsgutachter entscheidet schriftlich, ob Versicherungsschutz besteht. Diese Entscheidung ist für uns verbindlich.

- b) Stichentscheid

Sie können aber auch den für Sie tätigen oder noch zu beauftragenden Rechtsanwalt veranlassen, eine begründete Stellungnahme abzugeben, und zwar zu folgenden Fragen:

- Besteht eine hinreichende Aussicht auf Erfolg?
- Steht die Durchsetzung Ihrer rechtlichen Interessen in einem angemessenen Verhältnis zum angestrebten Erfolg?

Die Entscheidung des Rechtsanwalts ist für Sie und für uns bindend.

Ausnahme: Diese Entscheidung weicht offenbar von der tatsächlichen Sach- oder Rechtslage erheblich ab.

(3) Kosten

Die Kosten des Schiedsgutachtens bzw. des Stichentscheids tragen wir unabhängig von deren Ergebnis.

§ 4 Voraussetzung für den Anspruch auf Versicherungsschutz

(1) Sie haben Anspruch auf Versicherungsschutz, wenn ein Versicherungsfall eingetreten ist.

Diesen Anspruch haben Sie aber nur, wenn der Versicherungsfall nach Beginn des Versicherungsschutzes und vor dessen Ende eingetreten ist.

Der Versicherungsfall ist, wenn innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren nach Übergabe des Vertragsobjekts erstmalig Ansprüche aus dem Kaufvertrag gegen Sie als Verkäufer geltend gemacht werden und der Versicherungsfall dem Versicherer gemeldet worden ist. Als Versicherungsfall gilt die erstmalige schriftliche Geltendmachung des Anspruchs. Versicherungsschutz besteht ebenfalls für die Geltendmachung Ihrer Rechte, wenn der Käufer nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags und vor Übergabe des Vertragsobjekts den Rücktritt vom Kaufvertrag erklärt oder diesen anfechtet.

- (2) Was gilt, wenn in den Fällen des Absatz 1 mehrere tatsächliche oder behauptete Rechtsverstöße für die rechtliche Interessenwahrnehmung ursächlich sind?
- Dann ist der erste entscheidend.
 - Sollen Rechtsverstöße wechselseitig (*das heißt von Ihnen und vom Gegner*) begangen worden sein, werden die Verstöße beider Parteien berücksichtigt. Dies gilt unabhängig davon, ob Sie Ansprüche geltend machen oder abwehren.
- (3) Wenn sich ein behaupteter Rechtsverstoß über einen Zeitraum erstreckt (*Dauerverstoß*), ist nur dessen Beginn maßgeblich. Ein solcher Dauerverstoß liegt vor
- bei sich gleichmäßig wiederholenden Verstößen oder
 - wenn ein andauernder rechtswidriger Zustand herbeigeführt worden sein.

§ 5 Leistungsumfang

- (1) Wir erbringen und vermitteln Dienstleistungen, damit Sie Ihre Interessen im nachfolgend erläuterten Umfang wahrnehmen können:

- a) Bei Eintritt des Versicherungsfalls im Inland übernehmen wir folgende Kosten:
Die Vergütung eines Rechtsanwalts, der Ihre Interessen vertritt (*Wenn Sie mehr als einen Rechtsanwalt beauftragen, tragen wir die dadurch entstehenden Mehrkosten nicht. Auch Mehrkosten aufgrund eines Anwaltswechsels tragen wir nicht.*)
Wir erstatten maximal die gesetzliche Vergütung eines Rechtsanwalts, der am Ort des zuständigen Gerichts ansässig ist oder wäre. Die gesetzliche Vergütung richtet sich nach dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz.
Wir übernehmen auch die Reisekosten und Abwesenheitsgelder für einen Besuch des für Sie tätigen Rechtsanwalts bei Ihnen bis zu einer Entfernung von 100 Kilometern, wenn der Besuch aufgrund besonderer Situationen erforderlich ist (*Mobiler Anwalt: zum Beispiel bei Krankheit, Unfall, Unabkömmlichkeit in der Firma*) Die Reisekosten und Abwesenheitsgelder erstatten wir bis zur Höhe der Sätze, die für Geschäftsreisen deutscher Rechtsanwälte gelten.
Wohnen Sie mehr als 100 Kilometer Luftlinie vom zuständigen Gericht entfernt?
Dann übernehmen wir weitere anwaltliche Kosten, und zwar bis zur Höhe der gesetzlichen Vergütung eines Rechtsanwalts, der nur den Schriftverkehr mit dem Anwalt am Ort des zuständigen Gerichts führt (sogenannter Verkehrsanwalt). Alternativ übernehmen wir in gleicher Höhe Reisekosten und Abwesenheitsgelder des für Sie tätigen Rechtsanwalts.
Dies gilt nur für die erste Instanz.
Ausnahme: Im Straf-, Ordnungswidrigkeiten- und Disziplinar- und Standes-Rechtsschutz tragen wir diese weiteren Kosten nicht.

Wenn sich die Tätigkeit des Anwalts auf die folgenden Leistungen beschränkt, dann tragen wir je Versicherungsfall Kosten von bis zu 250 Euro:

- Ihr Anwalt erteilt Ihnen einen mündlichen oder schriftlichen Rat,
 - er gibt Ihnen eine Auskunft oder
 - er erarbeitet für Sie ein Gutachten.
- b) Wir tragen
- die Gerichtskosten einschließlich der Entschädigung für Zeugen und Sachverständige, die vom Gericht herangezogen werden,
 - die Kosten des Gerichtsvollziehers.
- c) Wir übernehmen die Gebühren eines Schieds- oder Schlichtungsverfahrens. Und zwar bis zur Höhe der Gebühren, die im Falle der Anrufung eines zuständigen staatlichen Gerichts erster Instanz entstünden.
Versicherungsschutz für Mediation besteht nur nach § 5 a im Inland.
- d) Wir tragen Ihre Kosten für eine Reise zum Gericht, wenn
- Sie dort als Beschuldigter oder Prozesspartei erscheinen müssen und
 - Sie Rechtsnachteile nur durch Ihr persönliches Erscheinen vermeiden können.
- Die Reisekosten zu einem inländischen Gericht übernehmen wir jedoch nur, wenn Sie – über die vorgenannten Voraussetzungen hinaus – mehr als 100 Kilometer Luftlinie vom Gerichtsort entfernt wohnen.
Wir übernehmen die tatsächlich entstehenden Kosten bis zur Höhe der für Geschäftsreisen von deutschen Rechtsanwälten geltenden Sätze. Wenn Sie diese Kosten in fremder Währung bezahlt haben, erstatten wir Ihnen diese in Euro.
- e) Wir übernehmen die Anwalts- und Gerichtskosten Ihres Prozessgegners, wenn Sie zur Erstattung dieser Verfahrenskosten aufgrund gerichtlicher Festsetzung verpflichtet sind.

- (2) Wir erstatten die von uns zu tragenden Kosten, wenn Sie nachweisen, dass Sie
- zu deren Zahlung verpflichtet sind oder
 - diese Kosten bereits gezahlt haben.
- Bei fremder Währung erstatten wir Ihnen diese in Euro und benutzen als Abrechnungsgrundlage den Wechselkurs des Tages, an dem Sie die Kosten vorgestreckt haben.

- (3) Wir können folgende Kosten nicht erstatten:
- a) Kosten, die Sie übernommen haben, ohne rechtlich dazu verpflichtet zu sein;
- b) Kosten,
- aa) die bei einer gütlichen Einigung entstanden sind und die nicht dem Verhältnis des von Ihnen angestrebten Ergebnisses zum erzielten Ergebnis entsprechen. (*Beispiel: Sie verlangen Schadenersatz in Höhe von 10.000 Euro. In einem Vergleich*

mit dem Gegner erlangen Sie einen Betrag von 8.000 Euro = 80 Prozent des angestrebten Ergebnisses. In diesem Fall übernehmen wir 20 Prozent der entstandenen Kosten – nämlich für den Teil, den Sie nicht durchsetzen konnten.)

Dies bezieht sich auf **die gesamten Kosten der Streitigkeit**.

Ausnahme: Es ist gesetzlich eine andere Kostenregelung vorgeschrieben;

- bb) die darauf entfallen, dass Sie im Rahmen einer gütlichen Einigung unstrittige Ansprüche einbezogen haben;
- c) Von den von uns zu tragenden Kosten ziehen wir die vereinbarte Selbstbeteiligung in Höhe von 300 € je Versicherungsfall ab. Beauftragen Sie einen Anwalt aus dem ARAG-Anwaltsnetzwerk ziehen wir zu Ihren Gunsten nur eine Selbstbeteiligung in Höhe von 150 € ab.
Ausnahme: Hängen mehrere Versicherungsfälle zeitlich und ursächlich zusammen, ziehen wir zu Ihren Gunsten die Selbstbeteiligung nur einmal ab.
- d) Kosten, die aufgrund der vierten oder jeder weiteren Zwangsvollstreckungsmaßnahme (zum Beispiel: Kosten eines Gerichtsvollziehers) je Vollstreckungstitel entstehen;
- e) Kosten von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen, die später als fünf Jahre nach Rechtskraft des Vollstreckungstitels eingeleitet werden („Vollstreckungstitel“ sind unter anderem Vollstreckungsbescheid und Urteil);
- f) Kosten für Strafvollstreckungsverfahren jeder Art, bei denen vom Gericht eine Geldstrafe oder Geldbuße unter 250 Euro verhängt wurde;
- g) Kosten, zu deren Übernahme ein anderer verpflichtet wäre, wenn der Rechtsschutzversicherungsvertrag nicht bestünde;
- h) Kosten, die im Rahmen von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in Bezug auf gewerblich genutzte Grundstücke, Gebäude oder Gebäudeteile für eine erforderliche umweltbedingte Beseitigung und Entsorgung von Schadstoffen und Abfällen entstehen;
- i) Kosten, die bei Teileintrittspflicht auf den nicht gedeckten Teil entfallen. Treffen Ansprüche zusammen, für die teils Versicherungsschutz besteht, teils nicht, tragen wir nur den Teil der angefallenen Kosten, der dem Verhältnis des Wertes des gedeckten Teils zum Gesamtstreitwert (Quote) entspricht. In den Fällen des § 2 h bis j sowie n 1) bis 3) richtet sich der von uns zu tragende Kostenanteil nach Gewichtung und Bedeutung der einzelnen Vorwürfe im Gesamtzusammenhang;
- j) die Umsatzsteuer, soweit Sie zum Vorsteuerabzug berechtigt sind.
- (4) Wir zahlen in jedem Versicherungsfall höchstens die vereinbarte Versicherungssumme in Höhe von 10.000 €. Diese Versicherungssumme ist gleichzeitig die Höchstersatzleistung für alle im Zusammenhang mit der bezeichneten Immobilie entretenden Versicherungsfälle.
Zahlungen für Sie selbst und für mitversicherte Personen in demselben Versicherungsfall rechnen wir zusammen.
- (5) Alle Bestimmungen, die den Rechtsanwalt betreffen, gelten im Ausland auch für dort ansässige rechts- und sachkundige Bevollmächtigte.
- (6) Einbeziehung von Legal Tech
Unabhängig von einer jederzeit möglichen Beauftragung eines Rechtsanwaltes vermitteln wir Ihnen auf Wunsch mit uns kooperierende Legal-Tech-Dienstleister. Das sind onlinebasierte Anbieter, die juristische Arbeitsprozesse teil- oder vollautomatisiert (zum Beispiel mittels Berechnungsmethoden oder spezieller Software) durchführen. Auf diese Weise können Sie bei geeigneten Lebenssachverhalten beispielsweise Ihre Forderung ohne bürokratischen Aufwand realisieren.
Sie beauftragen den Legal-Tech-Dienstleister. Der Vertrag kommt sodann zwischen Ihnen und dem Legal-Tech-Dienstleister zu Stande. Die Kosten für die Erbringung der von uns vermittelten Legal-Tech-Dienstleistungen übernehmen wir.
- (7) Haftung von Dienstleistern
Die Haftung für die Tätigkeit eines von uns vermittelten Dienstleisters übernehmen wir nicht. Ein von Ihnen beauftragter Dienstleister ist Ihnen gegenüber unmittelbar haftbar.

§ 6 Örtlicher Geltungsbereich

Sie haben Versicherungsschutz unter der Voraussetzung, dass im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung ein deutsches Gericht zu entscheiden hätte.

§ 7 Beginn des Versicherungsschutzes

Der Versicherungsschutz beginnt zu dem im Versicherungsausweis angegebenen Datum der Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags. Voraussetzung für den Versicherungsschutz ist, dass die Erklärung zur Teilnahme am Gruppenversicherungsvertrag unverzüglich nach Schließung des Maklervertrags mit dem Immobilienmakler erfolgen muss. Sie haben keinen Versicherungsschutz wenn die Teilnahmeerklärung am Gruppenversicherungsvertrag nach Vereinbarung des Notartermins erfolgt.

§ 8 Ende des Versicherungsschutzes

Der Versicherungsschutz endet zwei Jahre nach Übergabe der im Versicherungsausweis benannten Immobilie. Erfolgt nach Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags zum Vertragsobjekt keine Übergabe, endet der Versicherungsschutz zwei Jahre nach Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags.

§ 9 Tod des Verkäufers der Immobilie

Der Versicherungsschutz besteht über den Tod des Verkäufers der Immobilie hinaus bis zum Ende des Versicherungsschutzes gemäß § 8. Im Falle des Todes des Verkäufers der Immobilie erhält der Rechtsnachfolger im Versicherungsfall für die im Versicherungsausweis bezeichnete Immobilie Rechtsschutz nach diesen Bedingungen.

§ 10 Gesetzliche Verjährung

- (1) Die Ansprüche auf Versicherungsschutz nach diesen Bedingungen verjähren in drei Jahren. Die Fristberechnung richtet sich nach den allgemeinen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs.
Haben wir den Versicherungsschutz abgelehnt, beginnt die Verjährung des Anspruchs auf Kostentragung mit Schluss des Kalenderjahres, in dem der Anspruch auf Bestätigung des Versicherungsschutzes nach § 17 Absatz 2 entstanden ist.
- (2) Wenn Sie einen Anspruch auf Versicherungsschutz nach diesen Bedingungen bei uns angemeldet haben, ist die Verjährung ausgesetzt, und zwar von der Anmeldung bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Ihnen unsere Entscheidung in Textform zugeht. *(Das heißt: Bei der Berechnung der Verjährungsfrist berücksichtigen wir zu Ihren Gunsten den Zeitraum von der Meldung bis zum Eintreffen unserer Entscheidung bei Ihnen nicht.)*

§ 11 Rechtsstellung von Immobilieneigentümergeinschaften

- (1) Versicherungsschutz besteht für Sie und für Sie als Vertreter einer Eigentümergeinschaft.
- (2) Alle Bestimmungen aus diesem Rechtsschutzvertrag gelten auch für Immobilieneigentümergeinschaften.

§ 12 Anzeigen, Willenserklärungen, Anschriftenänderung

- (1) Richten Sie bitte alle für uns bestimmten Anzeigen und Erklärungen an die im Versicherungsausweis bezeichnete Geschäftsstelle. Sie sollten auch dann in Textform erfolgen, wenn eine solche Form weder im Gesetz noch im Versicherungsvertrag vorgesehen ist.
- (2) Wenn Sie uns eine Änderung Ihrer Anschrift nicht mitteilen, genügt für eine Willenserklärung, die wir Ihnen gegenüber abzugeben haben, die Absendung eines eingeschriebenen Briefs an die letzte uns bekannte Anschrift. Die Erklärung gilt drei Tage nach der Absendung des Briefs als zugegangen. Dies gilt entsprechend für den Fall, dass Sie Ihren Namen ändern.

§ 13 Verhalten im Versicherungsfall/Erfüllung von Obliegenheiten

Obliegenheiten bezeichnen sämtliche Verhaltensregeln, die Sie und die versicherten Personen beachten müssen, um den Anspruch auf Versicherungsschutz zu erhalten.

- (1) Was müssen Sie tun, wenn ein Versicherungsfall eintritt und Sie Versicherungsschutz brauchen?
- a) Sie müssen uns den Versicherungsfall unverzüglich mitteilen, gegebenenfalls auch telefonisch. („Unverzüglich“ heißt nicht unbedingt „sofort“, sondern „ohne schuldhaftes Zögern bzw. so schnell wie eben möglich“.)
- b) Sie müssen uns
- vollständig und wahrheitsgemäß über sämtliche Umstände des Versicherungsfalls unterrichten,
 - alle Beweismittel angeben und
 - uns Unterlagen auf Verlangen zur Verfügung stellen.
- c) Kosten verursachende Maßnahmen müssen Sie mit uns abstimmen, soweit dies für Sie zumutbar ist (Beispiele: die Beauftragung eines Rechtsanwalts, Erhebung einer Klage oder Einlegung eines Rechtsmittels).
- (2) Wir bestätigen Ihnen den Umfang des Versicherungsschutzes, der für den konkreten Versicherungsfall besteht. Ergreifen Sie jedoch Maßnahmen zur Durchsetzung Ihrer rechtlichen Interessen,
- bevor wir den Umfang des Versicherungsschutzes bestätigt haben und
 - entstehen durch solche Maßnahmen Kosten?
- Dann tragen wir nur die Kosten, die wir bei einer Versicherungsschutzbestätigung vor Einleitung dieser Maßnahmen zu tragen gehabt hätten.
- (3) Den Rechtsanwalt können Sie auswählen.
Wir wählen den Rechtsanwalt aus,
- wenn Sie das verlangen oder
 - wenn Sie keinen Rechtsanwalt benennen und uns die umgehende Beauftragung eines Rechtsanwalts notwendig erscheint.
- Wenn wir den Rechtsanwalt auswählen, beauftragen wir ihn in Ihrem Namen. Das Mandatsverhältnis besteht allein zwischen Ihnen und dem Rechtsanwalt, das heißt, für die Tätigkeit des Rechtsanwalts sind wir nicht verantwortlich.
- (4) Sie müssen nach der Beauftragung des Rechtsanwalts Folgendes tun:
- Ihren Rechtsanwalt vollständig und wahrheitsgemäß unterrichten,
 - ihm die Beweismittel angeben,
 - ihm die möglichen Auskünfte erteilen,
 - die notwendigen Unterlagen beschaffen und
 - uns auf Verlangen Auskunft über den Stand Ihrer Angelegenheit geben.
- (5) Wenn Sie eine der in Absatz 1 und Absatz 4 genannten Obliegenheiten vorsätzlich verletzen, **verlieren Sie Ihren Versicherungsschutz**.
Bei **grob fahrlässiger Verletzung einer Obliegenheit** sind wir berechtigt, unsere Leistung zu kürzen, und zwar in einem der Schwere Ihres Verschuldens entsprechenden Verhältnis. (Beispiel für „grob fahrlässiges Verhalten“: Jemand verletzt die erforderliche Sorgfalt in ungewöhnlich hohem Maße.)
Wenn Sie eine Auskunfts- oder Aufklärungsobliegenheit nach Eintritt des Versicherungsfalls verletzen, kann auch dies zum vollständigen oder teilweisen Wegfall des Versicherungsschutzes führen. Dies setzt jedoch voraus, dass wir Sie vorher durch gesonderte Mitteilung in Textform (zum Beispiel: Brief oder E-Mail) über diese Pflichten informiert haben.
Der Versicherungsschutz bleibt bestehen, wenn Sie nachweisen, dass Sie die Obliegenheiten nicht grob fahrlässig verletzt haben.
- Der Versicherungsschutz bleibt auch in folgendem Fall bestehen:
Sie weisen nach, dass die Obliegenheitsverletzung nicht die Ursache war
- für den Eintritt des Versicherungsfalls,
 - für die Feststellung des Versicherungsfalls oder
 - für die Feststellung oder den Umfang unserer Leistung. (Zum Beispiel: Sie haben die Einlegung des Rechtsmittels mit uns nicht abgestimmt. Bei nachträglicher Prüfung hätten wir jedoch auch bei rechtzeitiger Abstimmung Kostenschutz gegeben.)
- Der Versicherungsschutz bleibt nicht bestehen, wenn Sie Ihre Obliegenheit arglistig verletzt haben.
- (6) Ihre Ansprüche auf Versicherungsschutzleistungen können Sie nur mit unserem schriftlichen Einverständnis abtreten. („Abtreten“ heißt: Sie übertragen Ihre Ansprüche auf Versicherungsleistung, die Sie uns gegenüber haben, auf Ihren Rechtsanwalt oder eine andere Person.)
- (7) Wenn ein anderer (zum Beispiel: Prozessgegner) Ihnen Kosten der Rechtsverfolgung erstatten muss, dann geht dieser Anspruch auf uns über.
Aber nur dann, wenn wir die Kosten bereits beglichen haben.
Sie müssen uns die Unterlagen aushändigen, die wir brauchen, um diesen Anspruch durchzusetzen. Bei der Durchsetzung des Anspruchs müssen Sie auch mitwirken, wenn wir das verlangen.
Wenn Sie diese Pflicht vorsätzlich verletzen und wir deshalb diese Kosten von den anderen nicht erstattet bekommen, dann müssen wir über die geleisteten Kosten hinaus keine weiteren Kosten mehr erstatten.

Wenn Sie grob fahrlässig gehandelt haben, sind wir berechtigt, die Kosten in einem der Schwere Ihres Verschuldens entsprechenden Verhältnis zu kürzen. Sie müssen beweisen, dass Sie nicht grob fahrlässig gehandelt haben. (Beispiel für „grob fahrlässiges Verhalten“: Jemand verletzt die im Verkehr erforderliche Sorgfalt in ungewöhnlich hohem Maße.)

- (8) Wenn Ihnen Kosten der Rechtsverfolgung durch einen anderen (zum Beispiel: Prozessgegner) erstattet wurden, die wir zuvor geleistet haben, müssen Sie uns diese zurückzahlen.

§ 14 Zuständiges Gericht, anzuwendendes Recht

(1) Klagen gegen uns

Wenn Sie uns verklagen wollen, können Sie die Klage an folgenden Orten einreichen:

- Am Sitz des Versicherungsunternehmens oder am Sitz der für Ihren Vertrag zuständigen Niederlassung oder
- wenn Sie eine natürliche Person sind, auch am Gericht Ihres Wohnsitzes. (Eine „natürliche Person“ ist ein Mensch im Gegensatz zur „juristischen Person“, das ist zum Beispiel eine GmbH oder eine AG oder ein Verein.) Haben Sie keinen Wohnsitz, können Sie die Klage am Gericht Ihres gewöhnlichen Aufenthalts einreichen.

(2) Klagen gegen den Versicherungsnehmer

Wenn wir Sie verklagen müssen, können wir die Klage an folgenden Orten einreichen:

- Wenn Sie eine natürliche Person sind, am Gericht Ihres Wohnsitzes. Haben Sie keinen Wohnsitz, können wir die Klage am Gericht Ihres gewöhnlichen Aufenthalts einreichen.
- Wenn Ihr Wohnsitz oder Ihr gewöhnlicher Aufenthalt zum Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist, am Sitz unseres Versicherungsunternehmens oder am Sitz der für Ihren Vertrag zuständigen Niederlassung.
- Wenn Sie eine juristische Person sind oder eine offene Handelsgesellschaft, Kommanditgesellschaft, Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder eine eingetragene Partnerschaftsgesellschaft, ist das Gericht an Ihrem Sitz oder Ihrer Niederlassung zuständig.

(3) Wohnsitzverlegung ins Ausland

Verlegen Sie nach Vertragsschluss Ihren Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in einen Staat, der nicht Mitgliedstaat der Europäischen Union oder Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ist, oder ist Ihr Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthalt im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt, ist der ausschließliche Gerichtsstand am Sitz unseres Versicherungsunternehmens.

(4) Anzuwendendes Recht

Für diesen Vertrag gilt deutsches Recht.

(5) Besonderheit bei Wirtschaftssanktionen: Sanktionsklausel

Unbeschadet der übrigen Vertragsbestimmungen besteht Versicherungsschutz nur, soweit und solange dem keine auf die Vertragsparteien direkt anwendbaren Wirtschafts-, Handels- oder Finanzsanktionen bzw. Embargos der Europäischen Union oder der Bundesrepublik Deutschland entgegenstehen. Dies gilt auch für Wirtschafts-, Handels- oder Finanzsanktionen bzw. Embargos der Vereinigten Staaten von Amerika, soweit dem nicht Rechtsvorschriften der Europäischen Union oder der Bundesrepublik Deutschland entgegenstehen.

Glossar

Arglistige Täuschung

Eine arglistige Täuschung liegt regelmäßig dann vor, wenn eine Täuschung über Tatsachen vorsätzlich erfolgt. Der Täuschende sorgt damit gezielt dafür, dass sein Verhalten zu einem Irrtum des Getäuschten führt.

Betreuungsangelegenheit

Betreuungsangelegenheiten umfassen alle Anliegen rund um das Thema Betreuung. Ist eine volljährige Person aufgrund einer psychischen Krankheit oder einer körperlichen, geistigen oder seelischen Behinderung nicht in der Lage, Angelegenheiten ganz oder teilweise eigenständig zu erfüllen, wird eine Betreuung gesetzlich angeordnet. Dies geschieht dann, wenn im Vorhinein keine Vorsorgevollmacht erteilt wurde.

Bußgeld

Ein Bußgeld ist eine monetäre Ahndung eines Gesetzesverstößes. Sie wird bei Verstößen gegen geltendes Recht verhängt, wenn es sich bei der Zuwiderhandlung um eine Ordnungswidrigkeit handelt.

Dingliche Rechte

Dingliche Rechte sind Rechte, die immer gelten und von jedem respektiert werden müssen. Dazu gehört zum Beispiel Eigentum.

Erneuerbare Energieträger

Erneuerbare Energieträger sind Anlagen zur Erzeugung von zum Beispiel Strom oder Wärme durch erneuerbare Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, wie zum Beispiel Photovoltaik-, Solar-, Luft-, Wasser- und Erdwärmeanlagen, Kleinwindanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke.

Gerichtskosten

Gerichtskosten setzen sich zusammen aus Gebühren und Auslagen. Die Gebühren richten sich nach der Höhe des Streitwerts bzw. in Straf- und Bußgeldverfahren nach der Höhe der verhängten Strafe bzw. Buße. Zu den Auslagen zählen die Entschädigungen für vom Gericht herangezogene Zeugen, Sachverständige, Dolmetscher und Übersetzer sowie die Aufwendungen anderer Behörden (zum Beispiel Polizei oder Feuerwehr), die für die richterliche Entscheidung notwendig waren.

Gerichtsstand

Als Gerichtsstand wird der Ort des zuständigen Gerichts bezeichnet.

Natürliche Person/Juristische Person

Eine natürliche Person ist ein Mensch. Eine juristische Person ist zum Beispiel eine GmbH, eine AG oder ein Verein.

Obliegenheit

Obliegenheiten sind Verhaltensregeln, die Sie beachten müssen, um Ihren Anspruch auf Versicherungsschutz zu erhalten.

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeiten sind Rechtsverstöße, die keinen kriminellen Gehalt haben und daher nicht mit Strafe bedroht sind. Sie können allerdings mit einer Geldbuße geahndet werden.

Regressmaßnahmen

Regressmaßnahmen sind Maßnahmen zur Durchsetzung von Regressansprüchen. Ein Regressanspruch ist zum Beispiel der Anspruch eines Versicherers gegen den Schadenverursacher auf die gezahlte Entschädigungsleistung. Der Versicherungsnehmer muss solche Ansprüche an den Versicherer abtreten.

Strafbefehl

Bei einem Strafbefehlsverfahren handelt es sich um ein vereinfachtes Verfahren zur Bewältigung leichter Kriminalität, bei dem ein schriftlicher Strafbefehl erlassen wird. Im Strafbefehlsverfahren kommt es zu einer Verurteilung, ohne dass eine mündliche Verhandlung stattgefunden hat.

Straftat

Eine Straftat ist eine Handlung, die gegen das Gesetz verstößt (zum Beispiel Diebstahl oder Körperverletzung). Sie ist immer mit einer Strafandrohung (Geld- oder Freiheitsstrafe) verknüpft.

Selbstbeteiligung

Die Selbstbeteiligung ist der Anteil, den Sie im Versicherungsfall selber zahlen müssen. Die Höhe der Selbstbeteiligung wird in der Regel bei Versicherungsabschluss vereinbart. Eine Information darüber finden Sie in Ihrem Versicherungsschein.

Sonstige Lebenspartnerschaft

Es handelt sich um Lebenspartner, die nicht verheiratet sind und nicht in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft leben.

Sonstiger Nutzungsberechtigter

Bei einem Nutzungsberechtigten handelt es sich um eine Person, die eine Sache nutzen darf. Zum Beispiel aufgrund einer Wohnungsleihe.

Tätlicher Angriff

Unter einem tätlichen Angriff versteht man einen Angriff auf eine Person, welcher als Körperverletzung gewertet wird.

Versicherungsombudsmann

Der Versicherungsombudsmann ist eine anerkannte Schlichtungsstelle. Die Aufgabe des Versicherungsombudsmanns besteht darin, Streitigkeiten in Versicherungsangelegenheiten zwischen dem Versicherungsnehmer und dem Versicherungsunternehmen beizulegen.

Der Versicherungsombudsmann

- arbeitet für Verbraucher kostenfrei,
- überprüft neutral und unbürokratisch die Entscheidungen des Versicherers oder Versicherungsvermittlers,
- kann Versicherer bis zu 10.000 Euro zur Leistung verpflichten,
- erläutert verständlich das Ergebnis seiner Prüfung.

