

Volles Risiko

Wann Rechtsschutzversicherungen Kosten von Immobilien-Prozessen übernehmen

Konflikte werden zunehmend vor Gerichten ausgetragen. Je nach Streitfall können die Kosten hoch sein. Die Gebühren für Gericht und Anwälte richten sich nämlich nach der Summe, um die prozessiert wird. Viele wollen sich gegen das finanzielle Risiko eines Prozesses absichern und haben deshalb eine Rechtsschutzversicherung abgeschlossen. Der Haken dabei ist, dass durch die Versicherungsbedingungen wiederum viele Streitfälle vom Rechtsschutz ausgenommen sind. So wollen die Assekuranzen für manchen Fall nicht eintreten, der sich um Immobilien dreht.

Welche Fälle in Immobilienfragen übernehmen Rechtsschutzversicherer?

Unproblematisch ist die Kostenübernahme in der Regel bei Streitigkeiten im Rahmen von Mietverhältnissen, berichtet der Berliner Rechtsanwalt Thomas Storch. Hier seien die Summen, um die es gehe meist so gering, dass sie für die Versicherungen kaum eine Belastung darstellten. Dagegen sind eindeutig die Risiken vom Rechtsschutz ausgeschlossen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Bau von Häusern stehen. Dies ist in den Allgemeinen Bedingungen für Rechtsschutzversicherungen (ARB) ausdrücklich geregelt.

Warum wurde der Hausbau vom Versicherungsschutz ausgenommen?

Grund für diese Ausgrenzung sind die hohen Kosten, die mit den Streitigkeiten im Zusammenhang mit Gebäuden entstehen. „Eine Rechtsschutzversicherung würde dann unbezahlbar“, sagt Katrin Rüter vom Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV). Zudem seien Konflikte beim Hausbau eher die Regel als die Ausnahme. Es wäre zudem unfair, alle Versicherungsnehmer mit diesen Risiken zu belasten, weil nur wenige Versicherte Bauherren seien. Die anderen müssten aber über ihre Zahlungen den Schutz einer nur kleinen Gruppe mittragen.

Sind Risiken beim Kauf von bereits bestehenden Häusern mit von der Versicherung erfasst?

„Auch solche Kosten müssen von den Versicherern übernommen werden“, sagt Rechtsexperte Storch. „Es gibt aber immer wieder Schwierigkeiten, den Anspruch auch durchzusetzen“, berichtet er. Die Anbieter stünden zum Teil auf dem Standpunkt, dass der Kauf von Häusern oder Wohnungen ebenso zu behandeln sei, wie die Errichtung. Sie wollten nach Ansicht von Storch die hohen Kosten umgehen, die solche Streitigkeiten mit sich bringen. „Die Erfahrung zeigt, dass sich viele Versicherungen bei der Kostenübernahme quer stellen“, sagt er. „Die Versicherungsfachleute suchen dann nach einem Haar in der Suppe.“ Storch stellt aber fest, dass die Assekuranzen bei einer Konfrontation – womöglich über die Stelle des Ombudsmannes für Versicherungsfragen – meist doch die Kosten übernehmen. Für Storch ist dies ohnehin selbstverständlich.

Ausgeschlossen seien nur Risiken von Neubauten, argumentiert er. Beim Erwerb einer Bestandsimmobilie bestünden die Risiken von neuen Häusern nicht mehr. Denn die Konflikte auf dem Bau drehten sich in erster Linie um Mängel, die in älteren Häusern längst behoben seien. Danach gebe es keinen Unterschied zwischen den Risiken eines Kaufvertrages über Immobilien oder eines anderen Gegenstandes, so der Anwalt.

Wie werden Streitfälle bei der Finanzierung von Häusern oder Wohnungen von den Rechtsschutzversicherern gesehen?

Bei der Finanzierung richtet sich die Kostenübernahme laut Storch ebenfalls danach, ob es sich um den Bau eines Objektes handelt oder nur den Kauf. Während Finanzierungsfälle, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Errichtung eines Gebäudes stünden vom Rechtsschutz ausgeschlossen seien, hätten die Versicherungskunden, die Konflikte im Zusammenhang mit dem Kauf eines Hauses haben, generell Anspruch auf die Kostenübernahme.

Manchmal wird die Wohnung oder das Haus noch renoviert. Wie kann man sicher sein, dass es sich ausschließlich um einen Kaufvertrag handelt?

Die Abgrenzung zwischen Kauf- und Werkvertrag beschäftigt häufig die Gerichte. Die Rechtsprechung orientiert sich danach, wie ein durchschnittlicher Versicherungskunde den Fall sehen würde. Steht der Kauf eines bestehenden Objektes im Vordergrund, wird es sich um einen

Kaufvertrag handeln, sagt der Rechtsexperte Storch. Wenn aber bauliche Veränderungen vorgenommen werden, die nur mit Baugenehmigung ausgeführt werden dürfen, sei das Risiko entsprechend den ARB ausgeschlossen.

Streit

Erfolgsaussichten: Unabhängig von der Art des Streits brauchen Rechtsschutzversicherungen nur dann die Prozesskosten zu übernehmen, wenn der Versicherte Chancen hat, zu gewinnen. Für die Prüfung der Erfolgsaussichten darf sich das Unternehmen aber nicht ewig Zeit lassen. Die Experten des Bundes der Versicherten halten eine 14-Tage-Frist aber für angemessen.

Ombudsmann: Wer sich mit seiner Versicherung über die Kostenübernahme streitet, kann Unterstützung beim Ombudsmann für Versicherungen suchen. Dieser arbeitet unabhängig und für die Verbraucher kostenlos. (www.versicherungsombmann.de oder Telefon: 01804/224424)

Kündigung: Der Versicherer kann nach einem Schadenfall kündigen. Oft reichen zwei Prozesse in einem Jahr als Grund aus, sich vom Kunden zu trennen. Die Versicherten haben dann meist Probleme, einen neuen Rechtsschutzversicherer zu finden.

*von Ruprecht Hammerschmidt
Berliner Zeitung, 28./29. April 2007*