

Rechtsberatung

Die Rechtsberatung der Mitglieder ist ein wichtiges Anliegen des Landesverbandes.

Herr Burkhard Rojahn von der Anwaltskanzlei Gonschorek und Coll. ist auch weiterhin als Vertragsanwalt für die Rechtsberatung des Verbandes Wohneigentum Bremen e.V. tätig. Termine werden mit den Damen der Geschäftsstelle in Bremerhaven bzw. nach Vereinbarung in der Bezirksstelle in Bremen vereinbart. Eine Vielzahl von Mitgliedern macht davon Gebrauch. Schwerpunkt der Beratungen sind Probleme aus dem Erb-, Bau-, Nachbarschafts-, Vertrags- und Erbbaurecht. Die Beratung wird sehr gut angenommen.

Sterbegeldvorsorgeversicherung

Vom Landesverband ist seinerzeit mit der „Iduna“ ein Gruppen-Sterbegeld-Versicherungsvertrag abgeschlossen worden. Die „Iduna“ hat bis Ende 2007 für 181 Sterbefälle € 144.793,00 ausbezahlt.

Seit 1986 ist die Hamburg-Mannheimer Versicherungs-AG der Versicherungsträger für Neuabschlüsse von Gruppensterbegeldversicherungen und Unfallvorsorgeversicherungen unserer Mitglieder. Bei der Hamburg-Mannheimer Versicherungs-AG gilt Folgendes:

- Es können Sterbegeldvorsorgeversicherungen für Versicherungssummen von € 500 bis € 12.500 abgeschlossen werden.
- Der Beitritt ist bis zum 80. Lebensjahr möglich.
- Keine Gesundheitsfragen, lediglich Staffelung der Leistung in den ersten 18 Versicherungsmonaten, im Übrigen keine Wartezeit.
- Doppeltes Sterbegeld bei Tod durch Unfall.
- Versicherungssumme wird fällig beim Tode, spätestens im Alter von 90 Jahren.
- Zeitlich begrenzte Prämienzahlung.

Zum Ende des Jahres 2006 gab es 781 versicherte Mitglieder mit einer Versicherungssumme von € 1.184.284,00 und 2007 780 versicherte Mitglieder mit einer Versicherungssumme von € 1.230.055,00 aus. Bis Ende 2007 kamen 274 Sterbefälle mit € 452.973,53 zur Auszahlung.

Unfallversicherung für ehrenamtliche Mitarbeiter

Für die ehrenamtlich tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Verbandes Wohneigentum bietet der Landesverband Bremen e.V. den Siedlergemeinschaften an, eine Unfallversicherung für diesen Personenkreis bei der AXA Colonia abzuschließen. Die jährlich zu zahlende Versicherungsprämie beträgt seit dem 01.10.2005 pro Mitarbeiter 4,14 €.

Die Versicherungssummen betragen:

Bei Tod: € 10.000,00

Bei Invalidität:	€ 50.000,00
Bei Vollinvalidität:	€ 150.000,00
Kosten für kosmetische Operationen:	€ 2.500,00
Bergungskosten:	€ 5.000,00
Kurkosten:	€ 1.000,00

Die Versicherung bezieht sich nur auf Unfälle von Mitgliedern, die antragsgemäß in diese Versicherung einbezogen sind und in Ausübung ihrer ehrenamtlichen Tätigkeiten für den Verband Wohneigentum Bremen e.V. bzw. dessen Untergliederungen betroffen sind.

Unfälle auf dem direkten Weg nach und vor der versicherten Tätigkeit sind eingeschlossen. Der Versicherungsschutz entfällt, wenn die normale Dauer des Weges verlängert oder der Weg selbst durch rein private und eigenwirtschaftliche Maßnahmen (z.B. durch Einkauf, Besuch von Wirtschaften zu privaten Zwecken) unterbrochen wird.

Besondere Vereinbarungen

Veränderung der Versicherungssumme in Abhängigkeit von dem Alter
In Abgängigkeit von dem Alter verändert sich bei gleichbleibender Prämie die Höhe der Versicherungssumme wie folgt:

Für Kinder bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres:
Es gilt die doppelte Invaliditätssumme. Die Todesfallsumme bleibt unverändert.

Für Mitglieder im Alter vom 19. bis zur Vollendung des 75. Lebensjahres:
Es gelten die vereinbarten Versicherungssummen.

Für Mitglieder im Alter vom 76. bis zur Vollendung des 80. Lebensjahres:
Die Versicherungssumme gilt halbiert.

Für Mitglieder ab Vollendung des 80. Lebensjahres:
Der Versicherungsschutz endet automatisch, ohne dass es einer separaten Kündigung seitens des Versicherers bedarf.

Haus- und Grundstückshaftpflichtversicherung für alle Mitglieder

Für alle Mitglieder des Verbandes Wohneigentum Bremen e.V. ist eine Haus- und Grundstückshaftpflichtversicherung über einen Rahmenvertrag mit der Rheinland-Versicherung abgeschlossen.

Die Versicherungsprämie hierfür ist in dem gezahlten Mitgliedsbeitrag enthalten.

Die Versicherungssummen sind auf € 1.534.000,00 für alle Personen- und Sachschäden pauschal erhöht worden.

Weitere Leistungen, die mit eingeschlossen sind:

Bauherrenhaftpflichtversicherung bis zu einer Bausumme von € 600.000,00
Vermögensschäden bis € 51.000,00

Versicherte Risiken und besondere Einschlüsse in der Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht-Versicherung für die Mitglieder sind:

1. Eigenheim mit bis zu 4 Wohnungen, wenn das Mitglied das Anwesen selbst bewohnt bzw. bis zu 3 Wohneinheiten, wenn das Mitglied das Anwesen nicht selbst bewohnt. Mitversichert sind ein im Inland gelegenes Wochenendhaus, ein im Inland gelegener Schrebergarten, im Inland gelegene unbebaute Grundstücke (selbstgenutzter Garten, Bauerwartungsland) und die zu den versicherten Anwesen gehörenden Garagen, Tiefgaragenplätze, Stellplätze, Garagenhöfe, Kinderspielplätze mit dazu gehörenden Geräten.
2. Bei Eigentumswohnanlagen ist grundsätzlich nur die Haftung aus dem Sondereigentum lt. Teilungserklärung gedeckt (also nicht die Haftung aus dem Gemeinschaftseigentum).
Wohnungseigentümergeinschaften sind dann versichert, wenn die WEG max. 4 Wohnungen umfasst, alle Eigentümer Mitglied sind und kein gewerblicher Verwalter bestellt ist. Die Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht-Versicherung deckt dann auch die Haftung aus dem Gemeinschaftseigentum ab.
3. Mehrfachmitgliedschaften bis max. 3 Stück pro Person sind möglich.
4. Bauherrenhaftpflichtrisiko aus Neu-, Um- und Anbauten, Reparatur, Abbruch und Grabarbeiten ist bis zu einer Bausumme von € 600.000 je Bauvorhaben mitversichert.
5. Sachschäden durch häusliche Abwässer.
6. Gewässerschäden durch Lagerung und Verwendung von umweltgefährdenden Stoffen in Kleingebinden bis max. 25 kg/l je Einzelbinde bzw. 200 kg/l insgesamt je Mitglied.
7. Das Halten und Hüten von Kleintieren (Vögel, Geflügel, Bienen, Katzen, Schweinen) ist mitversichert. Nicht versichert ist Großvieh, wie Rinder, Pferde und Hunde sowie sonstige Nutz- und wilde Tiere.
8. Kleinstgewerbebetriebe der Mitglieder, wenn das Gewerbe ordnungsgemäß angemeldet ist, ausschließlich auf dem versicherten Anwesen stattfindet, der Umsatz p.a. nicht mehr als € 25.565. beträgt und keine Angestellten/Arbeiter beschäftigt werden. Wie z.B. Vermietung von Ferienwohnungen, Betrieb von Frühstückspensionen, Schreibdiensten, Steuerhilfen, Tagesmuttertätigkeit usw.

Deckungssummen für die vorgenannten Risiken:

€ 2.556.460 pauschal für Personen- und Sachschäden sowie
Umweltschäden,

€ 25.565 für Vermögensschäden

Versicherte Risiken und besondere Einschlüsse für den Landesverband und seine Untergliederung:

- a) Verwendung von Arbeitsgeräten aller Art, auch von nicht zulassungspflichtigen Kraftfahrzeugen bis 6 km/h und selbstfahrenden Arbeitsmaschinen bis 20 km/h.
- b) Durchführungen von vereinsinternen und öffentlichen Veranstaltungen aller Art, auch unter Verwendung von Zelten, auch mit Bewirtschaftung, auch mit Tribünen und Podien, auch mit Umzügen, auch mit Einschluss von Haftungs-freistellungen zu Gunsten der öffentlichen Hand.
- c) Aufstellung von Maibäumen (nicht das Fällen des Baumes).
- d) Vereinsheime, auch mit Bewirtschaftung zur Abgabe von Speisen an Fremde.
- e) Gegenseitige Ansprüche von Vereinen und Mitgliedern.
- f) Bauherrenhaftpflichtrisiko: Bausumme bis € 511.292
- g) Schäden an fremden Sachen, wenn diese zur kurzfristigen Benutzung ge-liehen wurden und von Dritten, z.B. gewerbliche Baugeräte-Verleih-Firmen, geliehen wurden.
- h) Abhandenkommen von Schlüsseln.
- i) Umwelt-Basis-Deckung mit Einschluss von Kleingebinden und Öl- bzw. Fettabscheider sowie Gasflaschen bis max. 3 t (60 kg/l bei Einzelgebinden, 500 kg Gesamtmenge).
- j) Mitversichert sind Schäden im weltweiten Ausland aus Anlass von Teilnahmen an Ausstellungen und Messen, oder aus sonstigen Anlässen, die den Vereins-zwecken dienen (z.B. Entsendungen von Delegationen zu Institutionen/ Ver-einen von Partnergemeinden im Ausland).

Deckungssummen für vorgenannte Risiken:

- € 2.556.460 pauschal für Personen- und Sachschäden,
- € 51.130 für Vermögensschäden,
- € 511.292 für Mietsachschäden durch Brand, Explosion, Leitungs- und Abwasser,
- € 51.130 für sonstige Mietsachschäden bei € 255 Selbstbeteiligung,
- € 2.556 für Abhandenkommen von Schlüsseln bei € 51 Selbstbeteiligung,
- € 25.565 für Sachschäden an geliehenen Sachen bei 10% bzw. mindestens € 25,50, höchstens € 102,20 Selbstbeteiligung,
- € 2.556.460 Pauschal für Personen-, Sach- und Vermögensschäden durch Umwelteinwirkungen (einschließlich € 255.646 für Aufwendungen vor Eintritt des Versicherungsfalles), bei € 1022,00 Selbstbeteiligung je Umweltschaden

Haftpflichtversicherung für ehrenamtliche Mitarbeiter

Diese Versicherung gehört mit zum Gruppenversicherungsvertrag der Rheinland-Versicherung und deckt den Vereinsbetrieb ab. Versicherungsschutz besteht für die persönliche Haftpflicht der Vorstandsmitglieder und der von ihnen beauftragten Personen bei Durchführung ihrer vom Verband Wohneigentum Bremen e.V. übertragenen Aufgaben.

Rechtsschutzversicherung für Eigentümer und Mieter von Wohnungen und Grundstücken

Seit dem 1. Juli 1998 besteht für jedes Mitglied des Landesverbandes ein Spezialvertrag, der Versicherungsschutz für die Wahrnehmung der rechtlichen Interessen aus den sogenannten dinglichen Rechten an Haus- bzw. Grundbesitz gewährt. Diese Rechte beinhalten sowohl nachbarschaftsrechtliche Ansprüche, Herausgabeansprüche, Unterlassungsansprüche als auch Ansprüche aus Verletzungen des Grundstückseigentums. Auch Gebührenfestsetzungen wegen Erschließungskosten und Anliegerabgaben fallen darunter.

Der Versicherungsbeitrag hierfür ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Für die Mitglieder unseres Landesverbandes ist der Versicherer des Rechtsschutzes für Eigentümer und Mieter von Wohnungen und Grundstücken die D.A.S.

Was ist Rechtsschutz?

Rechtsschutz bedeutet Hilfe und Beistand in einer rechtlichen Auseinandersetzung. Die Aufgaben teilen sich dabei der Rechtsanwalt und der Rechtsschutzversicherer. Die Rechtsberatung und Geschäftsbesorgung ist dem Anwalt vorbehalten, während der Versicherer die erforderlichen Kosten trägt.

Wer ist versichert?

Versichert sind alle Mitglieder des Verbandes Wohneigentum Bremen e.V. in ihrer Eigenschaft als Eigentümer folgender Objekte:

- a) das von ihnen selbstbewohnte Objekt mit max. vier Wohneinheiten einschließlich des dazugehörenden Grundstücks und darauf befindlichen privat genutzten Nebengebäuden,
- b) die von ihnen bewohnte Eigentumswohnung, wenn diese durch Teilung eines Hauses geschaffen worden ist, die Gemeinschaft maximal vier Wohnungseigentümer umfasst und kein gewerblicher Verwalter bestellt ist,
- c) jedes weitere im Eigentum des Versicherten stehende Ein- oder Mehrfamilienhaus mit max. vier Wohneinheiten, dass nicht vom Mitglied oder Lebenspartner selbst bewohnt wird,
- d) jedes im Eigentum oder Besitz des Versicherten befindliche Wochenendhaus, Ferienhaus oder weitere unbebaute Grundstücke.

Vorraussetzung ist, dass für jedes der in den Punkten a) – d) genannten Objekte jeweils eine gesonderte Mitgliedschaft besteht.

Die einem dieser Objekte zuzurechnenden Garagen und Kraftfahrzeug-Abstellplätze sind mitversichert (z.B. die auf dem Grundstück des Hauses stehende Garage, aber auch die beim Kauf eines Reihenhauses miterworbene Garage auf einem Garagenhof oder der zu einer Eigentumswohnung als Teileigentum gehörende Abstellplatz).

Was ist versichert?

Wohnungs- und Grundstücks-Rechtsschutz

Versichert ist die außergerichtliche und gerichtliche Wahrnehmung rechtlicher Interessen aus dinglichen Rechten. Was aber sind dingliche Rechte? Dingliches Recht ist ein Begriff des im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelten Sachrechts. Das Sachrecht regelt die Herrschaftsrechte dinglicher Rechte. Das dingliche Recht gewährt seinem Inhaber die unmittelbare, gegen jedermann wirkende Herrschaft über eine Sache.

Beispiel für dingliche Rechte:

- Eigentum und damit im Zusammenhang stehende Rechte, z. B. Nachbarschaftsrecht (Wegerecht, Überbau, Grenzbepflanzung, Grenzbebauung, Belästigung durch Staub, Rauch, Geruch, Lärm, Erschütterung, etc.)
- Erbrecht
- Dienstbarkeit
- im Grundbuch eingetragenes Nießbrauchs- und Vorkaufsrecht.

Steuer-Rechtsschutz vor Gerichten

Hier ist die gerichtliche Wahrnehmung rechtlicher Interessen vor deutschen Finanz- und Verwaltungsgerichten versichert, und zwar beispielsweise Klagen gegen

- abschlägigen Einspruchs-/Widerspruchsbescheid über Grundsteuer,
- Ver- und Entsorgungsgebühren (wie Abwasserbeseitigung, Straßenreinigung, Müllabfuhr und – soweit öffentlich-rechtlich geregelt – auch Strom, Gas und Wasser),
- Erschließungs- und sonstige Anliegerabgaben, vor Finanz- und Verwaltungsgerichten z.B. wegen Umwandlung einer Straße in eine verkehrsberuhigte Zone oder nachträglicher Einrichtung eines Kinderspielplatzes,
- Auseinandersetzungen zwischen Mitgliedern des Verbandes Wohneigentum Bremen e.V. untereinander.
- Für Streitigkeiten aus dem Bereich Nachbarschaftsrecht gilt eine Selbstbeteiligung von € 150,00 je Rechtsschutzfall.

Was ist nicht versichert?

Kein Versicherungsschutz besteht für die Wahrnehmung rechtlicher Interessen:

1. Wegen der Planung, Errichtung oder Finanzierung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles, das sich im Eigentum oder Besitz des Versicherten befindet oder das dieser zu erwerben beabsichtigt,
2. Zur Abwehr von Schadensersatzansprüchen, weil dies die Aufgabe der Haftpflichtversicherung ist,
3. Aus dem Familien- und Erbrecht,
4. In Enteignungs-, Planfeststellungs-, Flurbereinigungsverfahren sowie im Baugesetzbuch geregelte Angelegenheiten,
5. Bei Klage gegen abschlägigen Bescheid über die Grundsteuer,
6. Aus Miet- und Pachtverhältnissen,
7. Wegen Streitigkeiten aus Verträgen (z.B. mit einem Handwerker wegen einer mangelhaft reparierten Wasserleitung oder aus privatrechtlichen Versorgungsverträgen).
8. Ausgeschlossen ist der Versicherungsschutz für die Wahrnehmung rechtlicher Interessen aufgrund von Rechtsvorschriften, die im Zusammenhang mit der Wiederherstellung der deutschen Einheit erlassen worden sind.

Für die Punkte 5, 6 und 7 kann jedoch Versicherungsschutz über eine private Rechtsschutzversicherung genommen werden, wenn kein Zusammenhang mit der Planung, Errichtung oder Finanzierung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles besteht.

Welche Kosten werden übernommen?

Die D.A.S. zahlt je Rechtsschutzfall bis zu € 300.000,00 Vorschüsse und Kosten für:

- Gerichte und Gerichtsvollzieher,
- die gesetzliche Vergütung eines Rechtsanwaltes,
- die gesetzliche Vergütung des Steuerberaters oder Steuerbevollmächtigten, die in Steuer-Rechtsschutzfällen anstelle eines Rechtsanwaltes tätig werden,
- gerichtlich festgesetzte Sachverständigengebühren,
- gerichtlich festgesetzte Zeugengebühren,
- den Gegner, falls der Versicherte zu deren Erstattung verpflichtet ist.

Welche Voraussetzungen für den Anspruch auf Rechtsschutz gibt es?

1. Versicherungen treten dann ein, wenn sich ein Schadenfall ereignet. Das gilt auch für die Rechtsschutzversicherung. Wichtig ist dafür, dass es einen konkreten Streitfall gibt, d.h. dass das Mitglied einem anderen vorwirft, oder ihm vorgeworfen wird, gegen Rechtspflichten oder Vorschriften verstoßen zu haben. Keinen Versicherungsschutz gibt es für vorsorgliche Rechtsberatung oder rechtsgestaltende Maßnahmen (z.B. für einen notariellen Vertrag).
2. Erforderlich ist es, dass der Zeitpunkt des tatsächlichen oder vorgeworfenen Verstoßes im versicherten Zeitraum liegt.

3. Im Steuer-Rechtsschutz gilt noch die Besonderheit, dass dort bereits die tatsächlichen oder behaupteten Voraussetzungen für die Steuer- oder Abgabefestsetzung im versicherten Zeitraum liegen müssen.
4. Auf eine Wartezeit im Sinne des §4 (1) ARB wird für Mitglieder des Verbandes Wohneigentum Bremen e.V. verzichtet.
5. Die Versicherung tritt nur ein, wenn der Beitrag zum Verband Wohneigentum Bremen e.V. voll bezahlt ist.
6. Versicherungsschutz besteht im Umfang des § 3 (Versicherungsbereich) nur, wenn nicht bereits aufgrund eines anderen Rechtsvertrages Versicherungsschutz besteht.

Erb- und Familienrecht

Seit Jahr 2003 das Erb- und Familienrecht bzw. die Übertragung des Familienheims zu Lebzeiten ein Dauerbrenner in unserer Beratungstätigkeit. Ganz besonders in diesem Bereich rächt sich dann die Sorglosigkeit, wenn es mangels eines Testamentes oder sonstiger entsprechender Vorsorge zu Erbengemeinschaften und somit in der Regel zu fast schon vorprogrammierten oft sehr teuren Erbstreitigkeiten kommt. Des weiteren haben die bereits seit Jahren verstärkten Anfragen über die Erbschafts- und Schenkungssteuer von Grundvermögen auch im Berichtsjahr auf Grund der erneuten Diskussion um eine eventuelle Erhöhung der Erbschafts- und Schenkungssteuer nicht nachgelassen. Häufig wurde auch in Erwägung gezogen, das Grundvermögen bereits zu Lebzeiten als Schenkung auf das Kind oder die Kinder zu übertragen, um Erbschaftssteuern zu sparen.

Gerade die Vorsorge ist hier wichtig, um aufwendige Erbaueinandersetzungen innerhalb der Familien zu vermeiden.

Ein Testament mit klaren Verfügungen ist die beste Voraussetzung dafür, dass das oftmals mühevoll errichtete Familienheim auch in der nächsten Generation der Familie erhalten bleibt.

Nachbarschaftsrecht

Die Beratungen im Bereich des Nachbarschaftsrechts waren zu unserem Leidwesen weiterhin groß. In den wenigsten Fällen geht es tatsächlich um die inhaltlichen Gründe, die Grenzabstände von Pflanzen und Gehölzen. Oftmals geht es leider darum, persönlichen Streit mit dem Nachbarn im grünen Bereich zu führen. Gerade in Fällen von Nachbarschaftsstreitigkeiten ist es deshalb für den Landesverband dann erfolgreich, wenn es gelingt, den nachbarschaftlichen Frieden durch Rechtsberatung wieder herzustellen.

Leistungen des Landesverbandes Bremen e.V.

1. Der Verband Wohneigentum vertritt die Interessen der Besitzer des selbstgenutzten Wohneigentums auf Gemeinde-, Länder-, und Bundesebene: Grundsteuer, Abgaben, Wohnnebenkosten (Müll, Straßenreinigung, Wasser und Abwasser, Schornsteinfeger), Bodenrecht, Bauordnung, Nachbarschaftsrecht, Erbschaftssteuer etc.
2. Kostenlose Rechtsberatung für Mitglieder bei Haus- und Grundstücksproblemen, sowie in Bau-, Nachbarschafts-, Vertrags- und Erbbaurechtsangelegenheiten.
3. Im Beitrag ist eine Haftpflicht-Versicherung für das Grundstück enthalten.
4. Die Fachzeitschrift „Familienheim und Garten“ erhält jedes Mitglied im Verband Wohneigentum monatlich kostenlos.
5. Alle Veranstaltungen der Siedlergemeinschaften sind versicherungs- und haftpflichtmäßig abgedeckt. Für den Vorstand und die Obleute besteht während der Ausübung ihrer Aufgaben Unfallschutz.
6. Für jedes Mitglied im Verband Wohneigentum besteht bei der „D.A.S.“ eine Rechtsschutzversicherung mit einer Versicherungssumme von bis zu 300.000 € je Fall für gerichtliche Auseinandersetzungen mit Behörden oder Nachbarn, wenn es um Haus- und Grundstücksfragen geht.
7. Bei Neuabschluss weiterer Rechtsschutzversicherungen bei der „DAS“, werden für Mitglieder des Verbandes Wohneigentum Sonderkonditionen angeboten. Die HDI-Versicherung bietet für unsere Mitglieder ebenfalls günstige Konditionen an.
8. Bei Fragen der Gartengestaltung, Bepflanzung, Baumschnitt und Schädlingsbekämpfung steht ein Fachberater zur Verfügung.
9. Über den Verband Wohneigentum können Sterbegeld-, Unfallvorsorge-, Wohngebäude- und Glasschutzversicherungen lt. Rahmenvertrag günstig abgeschlossen werden.
10. Gartencheck vom Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Niedersachsen-Bremen e.V.
11. Rabatt bei Wassenaar von 7,5%, Holzhandlung Ehlers von 8%, Bauhaus von 10%, Sanitär- und Heizungsshop von 5% und Gärtnerei Paetz von 10%