

A · S · P

Assecuranzmakler GmbH

Rechtsschutz

speziell für

Hausverwaltungen- und Eigentümer



Rechtsschutzlösungen

- 1) für die Verwaltung selbst (als Firma)
* Schadenbeispiele

Neu !! 2) Firmen- Vertrags- Rechtsschutz für die
Verwaltung

- 3) Rechtsschutz für die Eigentümer

1.) Firmenrechtsschutz (für die Verwaltung)

- * Rechtsangelegenheiten, welche die Verwaltung selbst betreffen. Die Firma 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.
- * Bei Auseinandersetzungen mit den eigenen Angestellten. Wenn diesen gekündigt oder eine Abmahnung erteilt werden muss.
- * Auch, wenn der Arbeitnehmer gegen den Arbeitgeber klagen will und sich der Arbeitgeber um Rechtsbeistand bemühen muss.
- * Wenn der Verwalter selbst Rechtsbeistand benötigt, weil z.B. eine „Nachverwaltung“ meint, dass nach Prüfung der bisherigen Objektabrechnungen Unregelmäßigkeiten aufgetreten sind und der Verwalter wegen dieser Anschuldigungen anwaltliche Hilfe benötigt. (siehe hier auch den Firmen- Vertrags- Rechtsschutz)

Ergänzungsmöglichkeiten (z.B.)

- | | |
|-----------------------|---|
| Verkehrs-Rechtsschutz | * für <u>auf die Firma</u> zugelassene Kfz |
| | * für <u>Privatfahrzeuge</u> der Inhaber / Geschäftsführer |
| Privat- Rechtsschutz | * für die <u>privaten Belange</u> des Inhabers / Geschäftsführers |

Prämienberechnung

Die Prämie zur **Firmenrechtsschutz** ergibt sich aus der Anzahl der Mitarbeiter, aufgeteilt nach

- Festangestellten
- Teilzeit, Aushilfen, Minijobs
- freie Mitarbeiter

1.1) Schadenbeispiele (Auszüge) (für die Verwaltung)**Firmenrechtsschutz**

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

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

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

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

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

Wahrnehmung rechtlicher Interessen auf geschäftsbezogene Versicherungsverträge, wie Inhalts-, Betriebsunterbrechungs- oder Betriebshaftpflichtversicherungen, gesetzliche Unfallversicherung

Arbeitsrechtsschutz

Wahrnehmung von Rechten aus Arbeitsverhältnissen wie Kündigung, Aufhebungsvereinbarung, Urlaubs- oder Weihnachtsgeld

aus den Ergänzungsmöglichkeiten (z.B.)

Verkehrs- Rechtsschutz

- * Ärger bei Autokauf, Reparaturen, Garantie
- * aus Bußgeldbescheiden wegen vermeintlicher Geschwindigkeitsübertretung
- * Führerscheinentzug, Fahrtenbuchauflage
- * Streitigkeiten nach Verkehrsunfall

Privat- Rechtsschutz

- * z.B. aus privaten Kaufverträgen
- * Schmerzensgeldansprüche nach Sportunfall, etc.

Neu !!!

2.) Firmen- Vertrags- Rechtsschutz

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
3. den nach § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG getroffenen Vereinbarungen
4. den Beschlüssen der Eigentümergeinschaft
5. den Vorschriften des BGB.

Der Verwalter ist weiter 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 den **obigen aufgezählten Rechten und Pflichten**, welche der Verwalter für und gegen die Wohnungseigentümergeinschaft wahrnimmt, kann er von diesen jedoch auch in Anspruch genommen werden. Wenn z.B. unterstellt wird, dass

- Abrechnungen - gleich welcher Art - fehlerhaft erstellt sein sollen
- die Vergabe von Wartungsaufträgen versäumt wurde
- der Kontroll- oder Auswahlfunktion z.B. gegenüber Handwerkern nicht nachgekommen wurde
- Konten unklar sein sollen
- die Verwaltung z. B. ein Objekt an eine andere Verwaltung abgegeben hat und diese feststellt, dass es vermeintliche Unregelmäßigkeiten bei den bisherigen Abrechnungen gegeben hat und der Eigentümergeinschaft geraten wird, gegen die bisherige Verwaltung rechtliche Schritte einzuleiten
- unklare Buchungen aufgetreten sind (Schadenabrechnungen, Handwerkerleistungen, Kontenverwaltung allgemein, u.s.w.)
- der Verwaltung insgesamt mangelhafte Ausführung Ihrer Tätigkeit vorgeworfen wird
- gegen Entschädigungsleistungen der Versicherer angegangen werden möchte

Die Liste könnte sich vermutlich beliebig erweitern lassen. Es geht letztendlich darum, dass er sich ganz allgemein gegenüber seinen Eigentümern für sein angeblich falsches, zu spätes oder unterlassenes Handeln rechtfertigen muss und zur Wahrung seiner Interessen **Rechtsbeistand** benötigt.

Prämienberechnung

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

Berechnungsgröße : der **Gesamtumsatz** bzw. die **jährliche Miet- und Pachteinnahme**

Deckung besteht dann auch für **gemischt genutzte Objekte** (z.B. Wohn- und Geschäftshäuser), **reine Gewerbeobjekte** bzw. **Mietobjekte**.

3.) Rechtsschutz für die Eigentümer

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

Beispiel

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 eine Handwerksfirma. Vertragspartner der Handwerksfirma ist die WEG (Wohnungseigentümergeinschaft)

Die Handwerksfirma arbeitet jedoch nicht korrekt. Die Gemeinschaft möchte gegen diese vorgehen und klagt auf Erfüllung-, Gewährleistung-, oder Nachbesserung.

3.2) Die Gemeinschaft bei **Streitigkeiten untereinander**

Beispiel

Die Gemeinschaft beschließt mehrheitlich das Fällen von Bäumen, das Entfernen von nicht genehmigten kleineren Nebengebäuden (Schuppen), einen einheitlichen Farbanstrich, das Aufstellen eines Zaunes, etc.

Obwohl hierüber „Beschluss“ vorliegt, spricht sich ein Eigentümer dagegen aus bzw. weigert sich die Maßnahme umzusetzen. Es kommt zu Unstimmigkeiten, welche nur noch anwaltlich geklärt werden können.

3.3) Die Gemeinschaft spricht sich **gegen die eigene Verwaltung** aus.

Ein Eigentümer kann durchaus seine Verwaltung verklagen, wenn er meint, dass diese zum Nachteil der WEG arbeitet. Aber, um den Verwalter zu entlasten, bedarf es eines Mehrheitsbeschlusses. Wenn sich alle Eigentümer gegen ihre Verwaltung aussprechen und anwaltliche Hilfe zur Klärung bestimmter Sachverhalte benötigen, muss die Eigentümergeinschaft in ihrer Gesamtheit abgesichert sein.

Prämienberechnung

Die Eigentümergeinschaft kann sich nur ihrer Gesamtheit absichern, also nicht nur der einzelne Eigentümer. Alle müssen versichert sein, da ein einzelner nicht die Klage für die gesamte WEG führen kann. (Prinzip: „alle oder keiner“)

Berechnungsgröße **die Anzahl der Eigentümer pro Objekt, bzw. Komplex**