IMMOBILIEN-RECHTSSCHUTZ

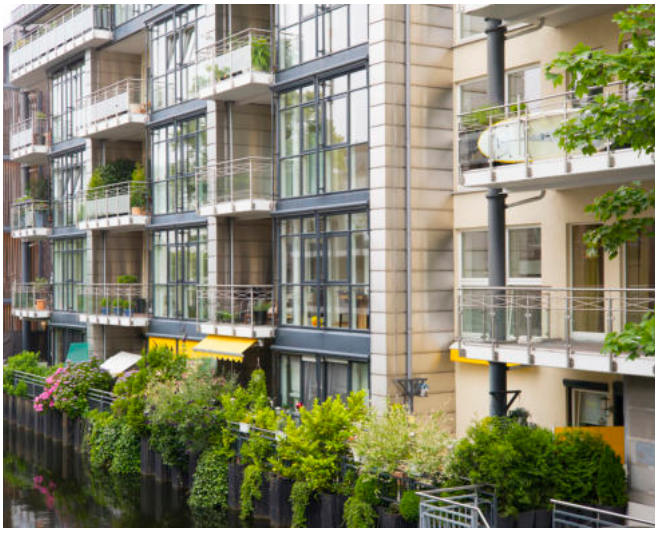
Damit Sie Ihr Recht auch durchsetzen können!

Wolf & Thomas GmbH Versicherungsmakler
Große Bleiche 29 55116 Mainz

Tel.: 06131 / 27000-0 Fax: 06131 / 27000-27
info@wolf-und-thomas.de http://www.wolf-und-thomas.de/

Stand: 08/2026

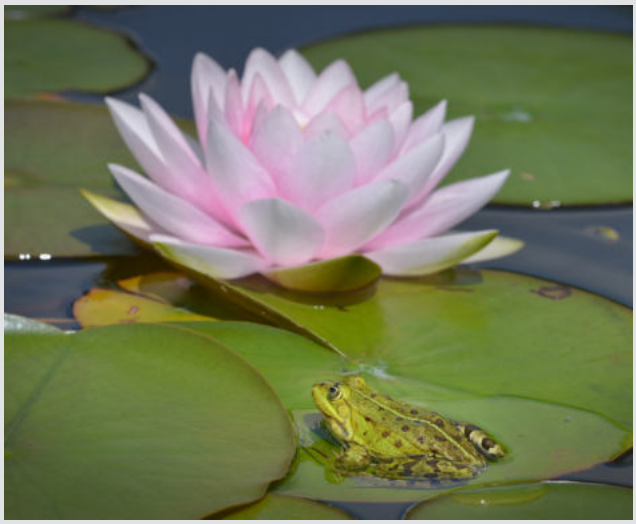
Kaum ein Bereich des täglichen Lebens lädt so zum Streiten ein wie der Immobilienbereich. Das Potential an möglichen Konflikten ist enorm: Vermieter streiten mit Mietern, Eigentümer mit Nachbarn, Handwerkern oder der Kommune. Lässt sich eine Auseinandersetzung nur noch mit anwaltlicher Hilfe oder gar nur noch vor Gericht lösen, kann es schnell sehr teuer werden. Eine Wohnungs- und Grundstücksrechtsschutzversicherung schützt Sie vor dem Kostenrisiko eines verlorenen Rechtsstreits. Bitte beachten Sie, dass wir in dieser Broschüre den Schutz für Selbstnutzende Eigentümer, Mieter und Vermieter/Verpächter gemeinsam behandeln.



SCHADENBEISPIELE AUS DER PRAXIS

DIE GRÜNE DECKE

Neue Wohnung, neues Glück! So hat es sich das frisch verheiratete Ehepaar König auch erhofft. Nachdem sie mit dem Einrichten ihrer neuen Wohnung fertig waren, macht Karina König allerdings eine erschreckende Entdeckung. Im Schlafzimmer befindet sich ein großer grüner Schimmelfleck an der Decke. Diese sind – abgesehen davon, dass sie nicht schön aussehen – auch sehr gesundheitsschädlich. Doch der Vermieter sieht keinen Grund dagegen vorzugehen. Im Gegenteil! Er sucht die Schuld beim Mieter und dessen Lüftverhalten. Herr und Frau König beschließen daher, den Gang zum Anwalt zu beschreiten. Dieser soll klären, ob in solchen Fällen eine Mietminderung möglich ist. Denn unter diesen Umständen möchten Karina und Patrick König nicht weiter leben. Die entstehenden Kosten hierfür trägt die Rechtsschutzversicherung der beiden.



DIE LIEBE NACHBARSCHAFT

Ein schöner Garten ist der Traum vieler Bürger. Auch der Nachbar von Herrn Wagner ist begeisterter Hobbygärtner. Diesen Sommer hatte er erst einen neuen Gartenteich ausgehoben. Diesen fand auch Herr Wagner anfangs recht toll, bis er eines Nachts von unliebsamen Geräuschen aus dem Schlaf geweckt wurde. Sein Nachbar hatte Frösche in seinem Teich angesiedelt. Da der Teich direkt unter dem Schlafzimmer von Herrn Wagner war, und sein Nachbar sich uneinsichtig zeigte, musste sich Herr Wagner rechtlich gegen die Ruhestörung zur Wehr setzen. Seine Rechtsschutzversicherung übernahm die Kosten des Anwalts. Zu einer Gerichtsverhandlung kam es nicht.

DER NEUGIERIGE VERMIETER

Jennifer Weiß hat Probleme mit ihrem Vermieter. Er betritt in ihrer Abwesenheit regelmäßig ihre Wohnung, ohne dass es hierfür einen zwingenden Anlass gäbe. Wenn sie von der Arbeit heim kommt, befinden sich oft Gegenstände nicht mehr am gewohnten Platz. Sie sucht mehrfach das Gespräch mit dem Vermieter, der aber abwiegelt und erklärt, dass er doch nach dem Rechten schauen müsse. Als Wäschestücke verschwinden, lässt sie eine Kamera im Flur laufen und erwischt den Vermieter so beim Betreten der Wohnung. Mit der Aufnahme geht sie zum Anwalt, um auf diesem Weg letztlich ein Unterlassen zu erwirken. Ihre Rechtsschutzversicherung spricht eine Deckungszusage aus.

MIETER DES GRAUENS

Herr Übelhack vermietet zwei Wohnungen eines Hauses, in dessen Erdgeschosswohnung er selbst wohnt. Als die mittlere Wohnung frei wird, entscheidet er sich unter den Bewerbern für einen jungen Bankkaufmann, der einen soliden Eindruck macht. Nach einem guten dreiviertel Jahr fällt ihm auf, dass sein neuer Mieter erstaunlich oft daheim ist. Bei einem zufälligen Gespräch im Flur erfährt er von ihm, dass er seine Stelle verloren hat. Die folgenden Monate geht die Miete noch zuverlässig ein, bleibt dann aber aus. So geht es über mehrere Monate, in denen regelmäßig beteuert wird, der Mietrückstand würde bald beglichen werden. Letzten Endes kündigt Herr Übelhack im vierten Monat ohne Mietzahlung. Der junge Mann zieht nach Ablauf des Kündigungstermins allerdings einfach nicht aus. Gesprächen geht er schnell und barsch aus dem Weg. In seiner Not geht Herr Übelhack auf seine Rechtsschutzversicherung zu. Er erhält auch eine Deckungszusage für das weitere Vorgehen. Mit Hilfe eines Anwalts vor Ort kann er eine Räumungsklage durchsetzen und auch einen Titel für seine offenen Forderungen erwirken. So wurde er seinen Mieter los und konnte mit Hilfe eines Gerichtsvollziehers auch an sein Geld kommen. Die Rechtsschutzversicherung übernahm alle angefallenen Kosten.

WISSENSWERTES

FÜR WEN IST DIE VERSICHERUNG?

Für alle Personen, die Eigentümer, Mieter oder Vermieter von Häusern, Wohnungen, Grundstücken, Garagen oder gewerblichen Immobilien sind – ggf. sind verschiedene Verträge bzw. Tarife nötig!

WAS IST VERSICHERT?

Alle im Vertrag benannten Immobilien sowie die Leistungen für die Wahrnehmung der rechtlichen Interessen des Versicherungsnehmers bzw. des Versicherten.

WELCHE LEISTUNGEN SIND U. A. VERSICHERBAR?

Je nach gewähltem Versicherer, Tarif und Deckungsumfang können folgende Leistungen versichert werden:

Wohnungs- und Grundstücks-Rechtsschutz
Schadenersatz-Rechtsschutz
Steuer-Rechtsschutz vor Gerichten
Straf-Rechtsschutz
Ordnungswidrigkeiten-Rechtsschutz

Zwischen den verschiedenen Angeboten am Markt kann es deutliche Unterschiede geben.

WELCHE LEISTUNGEN SIND U. A. NICHT VERSICHERBAR?

Bei einer Rechtsschutzversicherung sind u. a. folgende Leistungen im Regelfall nicht versichert:

- Streitigkeiten aufgrund eines Neubaus bzw. eines genehmigungspflichtigen An- oder Umbaus o. ä.
- Erwerb und Veräußerung einer Immobilie
- Streitigkeiten aus der Baufinanzierung
- Vorsätzlich begangene Straftaten

Hier kann der Versicherungsmarkt Ausnahmen und zumindest teilweise Deckungslösungen kennen.

WELCHE ZAHLUNGEN WERDEN IM SCHADENFALL GELEISTET?

Der Versicherer zahlt die Kosten und Kostenvorschüsse, die zur Wahrnehmung der rechtlichen Interessen notwendig sind, abzüglich der vertraglich vereinbarten Selbstbeteiligung:

- Kosten des Anwaltes nach dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (RVG)
- Gerichtskosten einschließlich der Entschädigung für Zeugen und Sachverständige
- Kosten des Prozessgegners, soweit diese der Versicherte zu tragen hat

WAS IST SONST NOCH ZU BEACHTEN?

Es empfiehlt sich, vor erster Konsultierung eines Anwalts immer zunächst das Gespräch mit dem Rechtsschutzversicherer zu suchen. So können Sie im Vorfeld prüfen lassen, ob ein Rechtsstreit Aussicht auf Erfolg hat, den Versicherungsumfang konkret abgrenzen und sich eine verbindliche Deckungszusage geben lassen.

Für einzelne Bausteine der Rechtsschutzversicherung kann eine Wartezeit vereinbart sein. Für Versicherungsfälle, die sich innerhalb dieser Wartezeit oder vor dem Versicherungsbeginn ereignen, besteht kein Versicherungsschutz.

WISSENSWERTES

WELCHE ZUSÄTZLICHEN VERSICHERUNGEN SIND ZU EMPFEHLEN?

Vermieter:

Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung
Auf der sicheren Seite sind Sie mit einer Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung. Sie kommt für Schäden auf, die anderen im Zusammenhang mit Ihrer vermieteten Immobilie entstehen. Die Versicherung prüft die Rechtmäßigkeit des an Sie gestellten Anspruchs und wehrt diese ggf. auch ab. Auch für diese Abwehrkosten – bis hin zur Gerichtsverhandlung – kommt die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung auf. Erlauben Sie uns bitte noch den ausdrücklichen Hinweis, dass eine evtl. bereits vorhandene Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht – z. B. der Eigentümergemeinschaft eines Hauses – nicht für Schäden aus dem Vermietrisiko des einzelnen Wohnungseigentümers aufkommt! Sollte z. B. Ihr Mieter Schäden an der Bausubstanz verursachen (Brand, angebohrte Leitung etc.), kann für den Schaden aber nicht aufkommen, haften letztlich Sie selbst gegenüber der Eigentümergemeinschaft. Aber auch Schäden, die Ihr Mieter durch die angemietete Immobilie erleidet (z. B. Schadstoffe in Anstrichen), sind nur so für Sie absicherbar. In manchen Tarifen der Privathaftpflichtversicherung ist dieses Risiko bereits mit gedeckt. Dies müsste ggf. geprüft werden.

Mietnomadenversicherung
Ihre Mieter sollen regelmäßig die Miete zahlen und bei Auszug die Wohnung in einem ordentlichen Zustand übergeben. Auf diese zwei Punkte lässt sich ein normales Mieter-Vermieterverhältnis reduzieren. Sollten diese wesentlichen Erwartungen nicht erfüllt werden, kann Sie eine Mietnomadenversicherung zumindest vor den finanziellen Folgen schützen. So ist der Mietausfall hierüber ebenso absicherbar wie eventuelle Schadenbeseitigungskosten einer z. B. vermüllten Messi-Wohnung.

Mieter:

Glasversicherung
Glasschäden an gemieteten Immobilien werden nicht im Rahmen der Mietsachschadendeckung einer Privathaftpflicht erstattet. Daher kann eine separate Glasversicherung für Mieter durchaus sinnvoll sein. Sie lässt sich zu sehr günstigen Konditionen abschließen. Versichert sind Fenster und Türverglasungen, auf Wunsch auch Glaskochfelder und Mobiliarverglasungen.

Mietkautionsversicherung
Als Ersatz einer Mietkaution wird die Mietkautionsversicherung erst seit wenigen Jahren beworben. Die Vorteile für den Mieter liegen auf der Hand: Geld wird nicht gebunden und steht zur freien Verfügung. Außerdem ist eine Mietkautionsversicherung auch für einen Vermieter von Vorteil: Die Sicherheit ist identisch, die Auszahlung geschieht ähnlich schnell wie bei der Bank. Eine interessante Lösung, die Ihre Liquidität schont. Ähnliche Versicherungen gibt es bereits seit vielen Jahren. Vor allem im Bereich des Bauhaupt- und Baunebengewerbes wird diese Form der Sicherheitseinstellung gerne und erfolgreich genutzt.

Dieses Druckstück dient nur der vorläufigen Information und ist eine unverbindliche Orientierungshilfe. Weder die VEMA eG noch der genannte Versicherungsmakler übernehmen eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Informationen. Diese Sparteninformation dient ausschließlich der allgemeinen Information über eine Versicherung und mögliche Leistungs- und Schadensfälle. Bildquellen in Reihenfolge: Urheber: nicht bekannt, ClipDealer, #6067821 I halocraft, ClipDealer, #B:670572446 I Rebel, ClipDealer, #10138983 I nicht bekannt, ClipDealer, #A:56766133 I Elnur_, ClipDealer, #B:189489602 I JanPietruszk, ClipDealer, #A:31764689 I stockasso, ClipDealer, #B:76407829.

Stand: 08/2026