

Allgemeine Bedingungen (AB) für die Immobilien-Rechtsschutz-Versicherung

Ausgabe 01.2006

A Gemeinsame Bestimmungen

Art. A1	Welches sind die Versicherungsleistungen?
Art. A2	Was ist bei Eintritt eines Schadenfalls zu tun?
Art. A3	Wie wird ein Schadenfall abgewickelt?
Art. A4	Welches ist der zeitliche Geltungsbereich?
Art. A5	Kündigung im Schadenfall
Art. A6	Welches sind die Bestimmungen bezüglich der Prämien?
Art. A7	Was geschieht bei Gefahrserhöhung?
Art. A8	An welche Adresse können Mitteilungen gerichtet werden?
Art. A9	Was geschieht bei einem Domizilwechsel?
Art. A10	Gerichtsstand
Art. A11	Anwendbares Recht

B Bestimmungen für den Immobilien-Rechtsschutz

Art. B1	Welche Personen sind in welcher Eigenschaft versichert?
Art. B2	Welches ist der örtliche Geltungsbereich?
Art. B3-B17	In welchen Fällen gewährt die CAP Rechtsschutz?
Art. B18	In welchen Fällen gewährt die CAP keinen Rechtsschutz?

A Gemeinsame Bestimmungen

Art. A1 Welches sind die Versicherungsleistungen?

Die CAP Rechtsschutz-Versicherungs-Gesellschaft AG, nachstehend CAP genannt, garantiert im Rahmen der AB und des Versicherungsvertrages dem Versicherten die folgenden Leistungen

- für Fälle aus Art. B3 bis B13 bis zu einem Höchstbetrag von **CHF 250'000.-** pro Schadenfall;
 - für Fälle aus Art. B14 und B15 bis zu einem Höchstbetrag von **CHF 25'000.-** pro Schadenfall.
- a) Erledigung des Schadenfalles durch den eigenen Rechtsdienst der CAP.
- b) Beratung des Versicherten im Schadenfall und die Übernahme der folgenden Kosten:
- **Kosten von Expertisen und Analysen**, die von der CAP oder einer Zivil-, Straf- oder Administrativbehörde angeordnet werden, um die Interessen des Versicherten zu wahren;
 - **Gerichts- und Schiedsgerichtskosten** infolge eines Zivil-, Straf- oder Administrativverfahrens;
 - **Parteientschädigungen**, die dem Versicherten in einem Zivil-, Straf-, oder Administrativverfahren auferlegt werden;
 - **Honorare** eines Rechtsanwaltes oder irgendeiner sonstigen Person, die die Voraussetzungen des anwendbaren Prozessrechtes für die Vertretung des Versicherten erfüllt, nachstehend Rechtsvertreter genannt;

Für Schadenfälle aus Art. B3, B4 und B6 bis B15 mit einem Streitwert von weniger als CHF 500.- sind ausschliesslich aussergerichtliche Interventionen durch den Rechtsdienst der CAP versichert.

Hingegen gehen zu Lasten des Versicherten

- die Kosten und Gebühren aus Strafmandaten, Strafbefehlen, Bussenverfügungen und Urteilen ohne Hauptverhandlung;
- Betreibungs- und Konkurskosten;
- Notariatskosten.

Die CAP bezahlt keinen Schadenersatz, weder denjenigen den der Versicherte selbst geltend macht, noch denjenigen zu welchem er verurteilt wird.

Die auf dem Prozessweg oder vergleichsweise zugesprochenen Interventionskosten stehen der CAP zu.

Art. A2 Was ist bei Eintritt eines Schadenfalls zu tun?

Bei Eintritt eines Ereignisses, das Anlass zu einer Intervention der CAP geben kann, muss der Versicherte die CAP sofort schriftlich benachrichtigen und den Hergang des Schadenfalls möglichst genau schildern.

Bei Verletzung der vorgenannten Meldepflicht kann die CAP ihre Leistungen kürzen, sofern der Versicherte nicht nachweist, dass er unverschuldet daran verhindert gewesen ist, oder dass die Wahrung seiner Interessen dadurch nicht erschwert wurde.

Art. A3 Wie wird ein Schadenfall abgewickelt?

- a) Der Rechtsdienst der CAP trifft zusammen mit dem Versicherten die zur Wahrnehmung dessen Interessen nötigen Rechtsvorkehrungen. Der Versicherte verpflichtet sich deshalb, ohne Zustimmung der CAP keinen Rechtsvertreter zu beauftragen, kein Verfahren einzuleiten, keinen Vergleich abzuschliessen und kein Rechtsmittel zu ergreifen.

Zudem verpflichtet er sich, alle Unterlagen betreffend den Schadenfall der CAP zu übermitteln.

Kommt er diesen Verpflichtungen nicht nach, kann die CAP ihre Leistungen verweigern, sofern die Verletzung den Umständen nach nicht unverschuldet ist.

- b) Wenn in einem Gerichts- oder Verwaltungsverfahren gemäss anwendbarem Prozessrecht für die Vertretung des Versicherten der Beizug eines Rechtsvertreters notwendig ist, oder wenn eine Interessenkollision entsteht, insbesondere wenn die CAP gleichzeitig zwei oder mehrere Versicherte vertritt und deren Interessen miteinander kollidieren, hat der Versicherte die freie Wahl seines Rechtsvertreters. Die CAP gewährt dieses Recht ebenfalls bei Streitigkeiten eines Versicherten gegen die Allianz Suisse.

Wenn die CAP den vorgeschlagenen Rechtsvertreter nicht akzeptiert, hat der Versicherte das Recht, drei andere Rechtsvertreter vorzuschlagen, von welchen einer durch die CAP angenommen werden muss.

Der Versicherte verpflichtet sich, seinen Rechtsvertreter gegenüber der CAP vom Berufsgeheimnis zu entbinden, es sei denn, es bestehe ein Interessenskonflikt und die verlangten Informationen könnten für den Versicherten nachteilig sein.

- c) Erachtet die CAP, dass die Wahrnehmung der rechtlichen Interessen des Versicherten keine hinreichende Aussicht auf Erfolg bietet oder dass das Anliegen des Versicherten mutwillig ist, begründet sie ihre Ablehnung schriftlich. Gleichzeitig weist sie den Versicherten darauf hin, dass er verlangen kann, dass die Angelegenheit zur Beurteilung einem Schiedsrichter unterbreitet wird, welcher durch den Versicherten und die CAP gemeinsam bestimmt wird.

Die CAP übernimmt die Kosten des Schiedsverfahrens, es sei denn, der Schiedsrichter entscheide anderweitig, weil der Versicherte es mutwillig verlangt habe.

- d) Leitet der Versicherte trotz Verneinung der Leistungspflicht auf eigene Kosten einen Prozess ein und erwirkt dadurch ein Urteil, das für ihn günstiger ausfällt, als die ihm von der CAP - eventuell im Anschluss an das in Artikel A3 Absatz c erwähnte Schiedsverfahren - schriftlich begründete Lösung, übernimmt die CAP die durch dieses Vorgehen bedingten Kosten.

Art. A4 Welches ist der zeitliche Geltungsbereich?

Das Datum des Inkrafttretens und die Dauer des Vertrages sind in der Versicherungspolice festgelegt.

Für Schadenfälle aus Art. B7 bis B15 beginnt die Versicherung erst nach Ablauf einer Wartefrist von drei Monaten seit Vertragsbeginn. Diese Bestimmung kommt bei Vertragserneuerungen für die vorher versicherten Personen und Risiken nicht zur Anwendung.

Wird der Vertrag nicht spätestens drei Monate vor dem in der Police festgelegten Vertragsablauf mit eingeschriebenem Brief gekündigt, erneuert er sich stillschweigend von Jahr zu Jahr.

Art. A5 Kündigung im Schadenfall

Nach Eintritt eines ersatzpflichtigen Schadens können beide Parteien den Vertrag kündigen. Die Gesellschaft hat spätestens bei Auszahlung der Entschädigung zu kündigen, der Versicherungsnehmer spätestens vier Wochen, nachdem er von der Auszahlung der Entschädigung Kenntnis erhalten hat.

Kündigt der Versicherungsnehmer, erlischt die Haftung der Gesellschaft 14 Tage nach Empfang der Kündigung.

Kündigt die Gesellschaft, erlischt ihre Haftung mit dem Ablauf von vier Wochen nach Eintreffen der Kündigung beim Versicherungsnehmer.

Art. A6 Welches sind die Bestimmungen bezüglich der Prämien?

a) Prämienzahlung

Die Prämie versteht sich für die Dauer von einem Jahr und ist im voraus, am vereinbarten Zahlungstermin, zahlbar.

Wird die Prämie zur Verfallzeit nicht entrichtet, fordert die CAP den Versicherungsnehmer schriftlich auf, die Prämie innert 14 Tagen zu bezahlen. Bleibt die Mahnung ohne Erfolg, so ruht die Leistungspflicht der CAP für Schäden, welche vom Ablauf der Mahnfrist bis zur vollständigen Zahlung der Prämie und der Kosten entstanden sind.

b) Änderung des Prämientarifs

Ändert die CAP den Prämientarif während der Vertragsdauer, so kann sie den neuen Tarif ab nächstem Fälligkeitstermin anwenden. Zu diesem Zweck hat sie dem Versicherungsnehmer die neue Prämie spätestens 30 Tage vor dem nächsten Fälligkeitstermin bekanntzugeben. Der Versicherungsnehmer hat hierauf das Recht, den Vertrag auf Ende des laufenden Versicherungsjahres zu kündigen. Macht er hiervon Gebrauch, dann endet der Vertrag auf Ende des laufenden Versicherungsjahres.

Die Kündigung muss, um gültig zu sein, spätestens am letzten Tag des laufenden Versicherungsjahres bei der CAP eintreffen. Erfolgt keine Kündigung, so gilt dies als Zustimmung des Versicherungsnehmers zum neuen Tarif.

B Bestimmungen für den Immobilien-Rechtsschutz

Art. B1 Welche Personen sind in welcher Eigenschaft versichert?

Der Versicherungsnehmer in seiner Eigenschaft als Eigentümer der Liegenschaft oder der Wohnung, die in der Police aufgeführt ist und nachstehend versicherte Liegenschaft genannt wird.

Die Liegenschaft ist mit ihren Bestandteilen und ihrem Zugehör versichert. Mitversichert sind die Mit- und Gesamteigentümer der versicherten Liegenschaft sowie die Angestellten und Hilfspersonen der Eigentümer bei der Ausübung einer Tätigkeit für die versicherte Liegenschaft.

Diese Personen und ihre Anspruchsberechtigten sind für die nachstehend aufgeführten Fälle versichert.

Art. B2 Welches ist der örtliche Geltungsbereich?

Die Versicherung gilt für Schadenfälle, für die sich der Gerichtsstand in der Schweiz befindet und schweizerisches Recht anwendbar ist.

Das Fürstentum Liechtenstein ist der Schweiz gleichgestellt.

Art. A7 Was geschieht bei Gefahrerhöhung?

Der Versicherungsnehmer muss jede Erhöhung der Anzahl vermieteter Wohnungen oder der Grundfläche vermieteter Geschäftsräumlichkeiten, die im Versicherungsantrag aufgeführt sind, unverzüglich der CAP melden.

Kommt der Versicherungsnehmer dieser Pflicht nicht nach, ist die CAP nicht mehr an den Vertrag gebunden.

Die CAP kann innerhalb von 14 Tagen seit Kenntnisnahme einer Änderung vom Versicherungsvertrag zurücktreten oder die Änderung annehmen und eine Mehrprämie in Rechnung stellen.

Art. A8 An welche Adresse können Mitteilungen gerichtet werden?

An die im Vertrag oder der Rechnung aufgeführte Adresse der CAP, an deren Hauptsitz in Zürich oder online unter www.cap.ch.

Die Mitteilungen der CAP erfolgen rechtsgültig an die zuletzt bekannte Adresse des Versicherungsnehmers. Sie gelten in dem Zeitpunkt als zugegangen, in dem sie der Adressat bei Anwesenheit hätte zur Kenntnis nehmen können.

Art. A9 Was geschieht bei einem Domizilwechsel?

Domizilwechsel und Adressänderungen sind der CAP unverzüglich zu melden.

Art. A10 Gerichtsstand

Bei Rechtsstreitigkeiten kann der Versicherungsnehmer oder der Anspruchsberechtigte Klage erheben, entweder am Sitz der Gesellschaft oder an seinem schweizerischen oder liechtensteinischen Sitz oder Wohnsitz.

Art. A11 Anwendbares Recht

Im übrigen gelten die Bestimmungen des schweizerischen Bundesgesetzes über den Versicherungsvertrag (VVG).

Für Versicherungsverträge, welche liechtensteinischem Recht unterstehen, gehen bei Abweichungen zu diesen Bedingungen die zwingenden Bestimmungen des liechtensteinischen Rechts vor.

In welchen Fällen gewährt die CAP Rechtsschutz?

Art. B3 Schadenersatzansprüche

Wenn der Versicherte gegenüber Drittpersonen, gestützt auf Haftpflichtgesetze, Schadenersatzansprüche für Sachschäden an der versicherten Liegenschaft sowie die daraus unmittelbar resultierenden Vermögensschäden stellt.

Art. B4 Strafanzeige

Wenn der Versicherte zur Durchsetzung von Schadenersatzansprüchen im Sinne des Art. B3 Anzeige erheben oder dem Strafverfahren teilnehmen muss.

Art. B5 Verteidigung im Strafverfahren

Wenn der Versicherte strafrechtlich verfolgt wird, wegen einer fahrlässig begangenen strafbaren Handlung, oder wenn er aus Notwehr oder in Notstand gehandelt hat.

Art. B6 Streitigkeiten mit Versicherungen

Wenn der Versicherte Streitigkeiten mit einer Versicherung hat, welche die versicherte Liegenschaft deckt.

Art. B7 Streitigkeiten mit dem Mieter/Pächter

Bei Streitigkeiten des Versicherten aus Miet-/Pachtverträgen in seiner Eigenschaft als Vermieter/Verpächter der versicherten Liegenschaft.

Ausgeschlossen sind Streitigkeiten betreffend Veränderung des Mietzinses und der Nebenkosten.

Art. B8 Streitigkeiten mit Arbeitnehmern

Bei arbeitsvertraglichen Streitigkeiten des Versicherten mit seinen Arbeitnehmern, die für den Unterhalt oder die Verwaltung der versicherten Liegenschaft angestellt sind.

Art. B9 Andere vertragliche Streitigkeiten

Bei Streitigkeiten des Versicherten aus Verträgen, die er für die versicherte Liegenschaft mit einer Unternehmung, einem freiberuflich Tätigen oder einem öffentlichen Betrieb abgeschlossen hat.

Die Versicherung in Bezug auf die Miete von Immobilien ist auf die Fälle gemäss Art. B7 begrenzt.

Ausgeschlossen sind vertragliche Streitigkeiten im Zusammenhang

- mit dem Erwerb und der Veräusserung von Immobilien, Aktien, Gesellschafts- oder Genossenschaftsanteilen;
- mit dem Bau oder Umbau der versicherten Liegenschaft, sofern eine Baubewilligung gesetzlich erforderlich ist;
- mit der Anlage oder Verwaltung von Vermögenswerten, mit Wertpapieren und mit spekulativen Rechtsgeschäften;
- mit dem Gesellschafts-, Vereins- oder Stiftungsrecht.

Art. B10 Grundeigentumsrecht

Bei Streitigkeiten des Versicherten betreffend den Umfang und die Abgrenzungen der versicherten Liegenschaft.

Art. B11 Nachbarrecht

Bei Streitigkeiten des Versicherten als Eigentümer der versicherten Liegenschaft, die sich auf die privatrechtlichen Bestimmungen des Nachbarrechtes beziehen.

(Zum Beispiel Immissionen, Grenzabschränkungen, Unterhalt von Hecken und Bäumen.)

Art. B12 Dienstbarkeiten und Grundlasten

Bei Streitigkeiten des Versicherten aus Grunddienstbarkeiten und Grundlasten, die im Grundbuch eingetragen sind und die versicherte Liegenschaft betreffen.

Art. B13 Stockwerkeigentumsrecht

Wenn der Versicherte als Stockwerkeigentümer Streitigkeiten mit anderen Stockwerkeigentümern betreffend den gemeinschaftlichen Kosten und Lasten hat.

Art. B14 Einsprache gegen Baugesuch

Wenn der Versicherte zur Wahrung seiner Interessen Einsprache gegen ein Baugesuch seines Nachbarn erheben muss.

Art. B15 Enteignung

Bei Streitigkeiten des Versicherten infolge Enteignung der versicherten Liegenschaft oder einer Eigentumsbeschränkung, die einer Enteignung gleichkommt.

Art. B16 Rechtsauskünfte

Der Versicherte hat Anspruch auf Rechtsauskunft über Rechtsprobleme im Zusammenhang mit seiner Liegenschaft, sofern schweizerisches Recht anwendbar ist. Die Rechtsauskunft wird ausschliesslich durch die CAP gewährt und darf keine Nachforschungen erfordern.

Art. B17 Rechtsberatung

Sind weitere Nachforschungen oder Akten- und Literaturstudium notwendig, die eine Rechtsauskunft gemäss Art. B16 übersteigen, kann die CAP die gewünschte Rechtsberatung gegen Bezahlung der ihr entstehenden Kosten erteilen. Der dafür notwendige Betrag wird vorgängig festgelegt, nachdem die CAP die Akten erhalten hat und sie den Umfang abschätzen kann.

Erachtet die CAP den Beizug eines anderen Vertreters als notwendig, so vermittelt sie auf Wunsch kostenlos Kontakt zu einem geeigneten Spezialisten.

Art. B18 In welchen Fällen gewährt die CAP keinen Rechtsschutz?

- a) In Fällen, die unter Art. B3 bis B15 nicht erwähnt sind;
- b) bei Schadenereignissen, die der Versicherte vorsätzlich herbeigeführt hat (VVG Art. 14, Abs. 1);
- c) wenn es sich um Folgen von Tatsachen handelt, die vor Inkrafttreten der Versicherung oder vor Ablauf der Karenzfrist gemäss Art. A4 entstanden sind;
- d) wenn es sich um Streitfälle in Bezug auf das Steuer- oder Zollrecht oder betreffend geistiges Eigentum handelt;
- e) wenn es sich um Schadenereignisse handelt, die den Versicherten in seiner Eigenschaft als Eigentümer, Besitzer, Halter, Lenker, Entlehner oder Mieter von Motor-, Luft- oder Wasserfahrzeugen betreffen;
- f) wenn es sich um Streitigkeiten aus Zwangsverwertung der versicherten Liegenschaft oder aus einem Bauhandwerkerpfandrecht handelt;
- g) wenn es sich um Einsprachen oder Rechtsmittel gegen Raumpläne, Nutzungspläne oder Güterzusammenlegung handelt;
- h) wenn es sich um Streitigkeiten zwischen Mit-, Gesamteigentümern, Aktionären oder Genossenschaftlern handelt (unter Vorbehalt von Art. B13);
- i) wenn es sich um Schadenereignisse oder Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Jahrtausendwechsel handelt, z.B. aufgrund nicht Jahr-2000 kompatibler Hard- und Software;
- j) wenn es sich um Streitigkeiten oder Interessenskonflikte zwischen Personen, die durch dieselbe Police versichert sind, handelt (dieser Ausschluss bezieht sich nicht auf den Versicherungsnehmer selbst);
- k) wenn sich der Versicherte aktiv an einem Raufhandel oder an Tätlichkeiten beteiligt;
- l) wenn es sich um Schadenereignisse infolge von Krieg, Aufruhr oder Hausbesetzung handelt;
- m) wenn es sich um Schadenereignisse im Zusammenhang mit Kernspaltung und -fusion handelt;
- n) wenn der Versicherte gegen die CAP oder deren Beauftragte vorgehen will.

