

R+V-MietschutzPolice – Versicherungsschutz für Dritte (Basic)

Merkblatt für den versicherten Vermieter

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Was ist versichert?	2
2 Welche Voraussetzungen gelten für den Versicherungsschutz?	2
3 Wann beginnt und wann endet der Versicherungsschutz?	3
4 In welchen Fällen erbringt R+V Versicherungsleistungen (Versicherungsfälle)?	3
5 Wann zahlt R+V die Versicherungsleistungen?	4
6 In welcher Höhe zahlt R+V Versicherungsleistungen und was haben Sie selbst zu tragen? ...	4
7 Wann und in welcher Höhe leistet R+V Vorbehaltszahlungen?	4
8 Was ist nicht versichert?	5
9 Welche Obliegenheiten müssen Sie nach Eintritt des Versicherungsfalls beachten?.....	5
10 Was gilt bei einer Verletzung der Obliegenheiten?	6
11 Rechtsübergang, Regress	6
12 Welche Laufzeit hat der Vertrag?	6
13 Wer ist Beitragsschuldner?	6
14 Wer kann Ansprüche geltend machen?	6
15 Wer ist Risikoträger?	7
16 Wer ist die Aufsichtsbehörde und was ist bei Beschwerden zu beachten?	7
17 Welches Recht findet Anwendung und was ist zum Gerichtsstand zu beachten?	7
18 Schlussbestimmungen	8



1. Was ist versichert?

- 1.1 R+V ersetzt Ihnen, der versicherten Person, auf der Grundlage eines mit Ihrem Vertragspartner (Versicherungsnehmer) geschlossenen Rahmenvertrags Schäden an Ihrem Vermögen, die Ihnen dadurch entstehen, dass Ihr Mieter seine Verpflichtungen aus einem unbefristeten Mietvertrag nicht erfüllt. Schadensersatz erhalten Sie für Mietzins, Nutzungsentschädigung und Vorauszahlungen auf Betriebskosten, soweit keine Zahlungen Ihres Mieters erfolgten.
- 1.2 Weitere Voraussetzungen sind:
 - 1.2.1 Ihre in der Bundesrepublik Deutschland gelegene und ausschließlich Wohnzwecken dienende Wohneinheit ist in den zugrunde liegenden Rahmenvertrag eingeschlossen. Hierbei sind nur die bei Einschluss in der Beitrittserklärung bezeichneten Wohneinheiten versichert.
 - 1.2.2 Ein Anspruch auf Versicherungsleistungen liegt nach den Regelungen dieses Merkblatts vor.

2. Welche Voraussetzungen gelten für den Versicherungsschutz?

- 2.1 Versicherungsschutz für ein Mietverhältnis besteht ab **Beginn des Mietvertrags**, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
 - 2.1.1 Der Mietvertrag wurde nach Einschluss in den Rahmenvertrag geschlossen.
 - 2.1.2 Bei Abschluss des Mietvertrags lag vor:
 - 2.1.2.1 ein Einkommensnachweis Ihres Mieters für die letzten drei Monate (z. B. Gehalt, Renten/Pensionen, Zins- oder Mieterträge), wobei finanzielle Hilfen der Bundesagentur für Arbeit (z. B. für Existenzgründer, Arbeitslosengeld) oder staatliche Leistungen zur Berufsaus- oder -weiterbildung oder zur Studienfinanzierung (z. B. BAföG) kein Einkommen im Sinne dieser Bedingungen darstellen,
 - 2.1.2.2 eine Wirtschaftsauskunft einer Auskunft über Ihren Mieter, die keine negativen Merkmale enthielt, oder
 - 2.1.2.3 eine Mietkaution in Form einer Bürgschaft eines Kreditinstituts oder einer Versicherung, gestellt durch Ihren Mieter.
 - 2.1.3 Zu Beginn des Mietverhältnisses hat eine förmliche Übergabe der Wohneinheit stattgefunden, bei der ein Übergabeprotokoll mit einer Aufstellung der von Ihnen eingebrachten Gegenstände von beiden Vertragsparteien unterzeichnet wurde.
 - 2.1.4 Es liegt kein Untermietverhältnis vor.
- 2.2 Liegen die Voraussetzungen nach Ziffer 2.1.2 nicht vor, besteht Versicherungsschutz **drei Monate nach Beginn des Mietvertrags**,
 - 2.2.1 wenn der Mieter in dieser Zeit sämtliche Verpflichtungen aus dem Mietvertrag vollständig erfüllt hat, indem es insbesondere nicht zu Zahlungsrückständen, Stundungen oder Vereinbarungen über eine abweichende Fälligkeit von Mietzahlungen gekommen ist und
 - 2.2.2 die Voraussetzungen nach den Ziffern 2.1.1, 2.1.3 und 2.1.4 erfüllt sind.



- 2.3 Für bei Beginn des Einschlusses in den Rahmenvertrag bereits laufende Mietverträge besteht **Versicherungsschutz ab Beginn des Einschlusses in den Rahmenvertrag**, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
- 2.3.1 Die Laufzeit des Mietvertrags beträgt bei Beginn des Einschlusses mehr als sechs Monate und er ist ungekündigt,
- 2.3.2 Ihr Mieter hat in den letzten sechs Monaten vor Beginn des Einschlusses sämtliche Verpflichtungen aus dem Mietvertrag vollständig erfüllt, indem es insbesondere nicht zu Zahlungsrückständen, Stundungen oder Vereinbarungen über eine abweichende Fälligkeit von Mietzahlungen gekommen ist, und
- 2.3.3 die Voraussetzungen nach den Ziffern 2.1.3 und 2.1.4 erfüllt sind.
- 2.4 Für bei Beginn des Einschlusses in den Rahmenvertrag bestehende, ungekündigte Mietverträge mit einer Laufzeit von weniger als sechs Monaten besteht **Versicherungsschutz drei Monate nach Beginn des Einschlusses in den Rahmenvertrag**,
- 2.4.1 wenn Ihr Mieter in dieser Zeit sämtliche Verpflichtungen aus dem Mietvertrag vollständig erfüllt hat, indem es insbesondere nicht zu Zahlungsrückständen, Stundungen oder Vereinbarungen über eine abweichende Fälligkeit von Mietzahlungen gekommen ist, und
- 2.4.2 die Voraussetzungen nach den Ziffern 2.1.3 und 2.1.4 erfüllt sind.
- 2.5 Der in den Ziffern 2.1 bis 2.4 geregelte Beginn des Versicherungsschutzes gilt nur, wenn sich aus Ziffer 3 nicht ein späterer Beginn ergibt.

3. Wann beginnt und wann endet der Versicherungsschutz?

- 3.1 Der Versicherungsschutz für ein Mietverhältnis beginnt
- 3.1.1 mit dem auf der Beitrittserklärung ausgewiesenen Datum,
- 3.1.2 jedoch nicht vor Eingang des Antrags auf Einschluss in den Rahmenvertrag bei R+V, sofern sich aus Ziffer 2 nicht ein anderer Beginn ergibt.
- 3.2 Der Versicherungsschutz endet
- 3.2.1 nach der in der Beitrittserklärung/Versicherungsbestätigung vereinbarten Frist oder
- 3.2.2 wenn Sie nicht mehr Eigentümer der in der Versicherungsbestätigung genannten Wohneinheit sind.

4. In welchen Fällen erbringt R+V Versicherungsleistungen (Versicherungsfälle)?

- 4.1 Ihr Mieter hat den fälligen Mietzins, die vereinbarten monatlichen Nebenkosten oder die Nutzungsentschädigung nicht gezahlt.
- 4.2 R+V erbringt die folgenden Versicherungsleistungen:
- 4.2.1 R+V ersetzt Ihnen fällige Mietzinszahlungen sowie die im Mietvertrag vereinbarten monatlichen Betriebskosten (als Pauschale oder Vorauszahlung), beginnend mit dem Monatsersten nach Eingang der Meldung des Versicherungsfalls bei R+V, sowie rückwirkend für den Zeitraum von bis zu drei Monaten vom Eingang der Meldung des Versicherungsfalls.



- 4.2.2 R+V versetzt Ihnen die Nutzungsentschädigung für den Zeitraum, in dem Ihr Mieter nach einer Beendigung des Mietvertrags die Wohneinheit weiter in Anspruch nimmt. Die Höhe der Entschädigungsleistung bemisst sich nach dem bisher vereinbarten Mietzins zuzüglich den bisher vereinbarten Betriebskostenzahlungen („Warmmiete“).

5. Wann zahlt R+V die Versicherungsleistungen?

- 5.1 Wir zahlen Ihnen die Versicherungsleistungen unter folgenden Voraussetzungen aus:
- 5.1.1 Sie haben Ihren Mieter unter Fristsetzung zur Zahlung des Mietzinses, der Nebenkosten oder der Nutzungsentschädigung schriftlich aufgefordert, diese Frist ist ohne vollständigen Ausgleich der geltend gemachten Forderung verstrichen oder der Mieter hat schriftlich und endgültig Zahlungen wegen der geltend gemachten Ansprüche abgelehnt.
- 5.1.2 Sie oder Ihr Mieter haben das Mietverhältnis schriftlich gekündigt.
- 5.2 Können die Voraussetzungen nach Ziffer 5.1 nicht erfüllt werden,
- 5.2.1 weil Ihr Mieter unbekannt verzogen ist, ist es ausreichend, dass Ihre Bemühungen des zur Ermittlung einer neuen Anschrift erfolglos waren,
- 5.2.2 weil Ihr Mieter verstorben ist, ist es ausreichend, dass Sie die Ansprüche gegenüber den Erben erfolglos geltend gemacht haben bzw. Auskünfte beim Nachlassgericht oder andere Nachforschungen keine Informationen zu vorhandenen Erben ergeben haben.
- 5.3 R+V ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, mit Ihrem als Schadenverursacher benannten Mieter in Verbindung zu treten und eine Stellungnahme zu den gegen ihn geltend gemachten Ansprüchen einzuholen. R+V wird Sie über die Rückmeldung des Mieters unterrichten.

6. In welcher Höhe zahlt R+V Versicherungsleistungen und was haben Sie selbst zu tragen?

- 6.1 Die Höhe der Versicherungsleistungen ist für sämtliche Versicherungsfälle insgesamt begrenzt durch die für die betroffene Wohneinheit vereinbarte Versicherungssumme, soweit sich nicht aus Ziffer 4 individuelle Leistungsbegrenzungen ergeben.
- 6.2 Von dem ersatzfähigen Schadensbetrag für eine betroffene Wohneinheit haben Sie für sämtliche Versicherungsfälle insgesamt die Selbstbeteiligung in vereinbarter Höhe zu tragen. Die Versicherungssumme steht nach Abzug der Selbstbeteiligung in voller Höhe zur Verfügung.
- 6.3 Liegen nach einem Mieterwechsel für eine in der Versicherungsbestätigung ausgewiesene Wohneinheit die Voraussetzungen für den Versicherungsschutz vor, gilt die Versicherungssumme wieder in der vereinbarten Höhe.

7. Wann und in welcher Höhe leistet R+V Vorbehaltszahlungen?

- 7.1 Macht Ihr Mieter gegen die von Ihnen erhobenen Ansprüche Einwendungen, Einreden oder Gegenansprüche geltend, leistet R+V auf Antrag eine Vorbehaltszahlung in Höhe von 50 % des ansonsten ersatzfähigen Schadens nach Ziffer 4. Die Selbstbeteiligung nach Ziffer 6.2 wird dabei zur Hälfte in Abzug gebracht.
- 7.2 Voraussetzung für eine Vorbehaltszahlung ist, dass Sie den Anspruch vor Gericht geltend gemacht haben.



- 7.3 Stehen Ihnen nach Beendigung des gerichtlichen Verfahrens weitere Ansprüche zu, wird R+V weitere Versicherungsleistungen nach Abzug der hälftigen Selbstbeteiligung nach Ziffer 6.2 auszahlen.
- 7.4 Die von R+V geleisteten Vorbehaltszahlungen haben Sie in voller Höhe zurückzuzahlen, wenn der von Ihnen geltend gemachte Anspruch nicht gerichtlich festgestellt wurde oder wenn Sie auf Nachfrage keinen Nachweis über den aktuellen Stand des laufenden Verfahrens erbringen.

8. Was ist nicht versichert?

Nicht ersetzt werden Schäden,

- 8.1 wenn die von Ihnen gemachten Ansprüche aus dem Mietverhältnis gegen den Mieter nicht gerichtlich durchsetzbar sind, z. B. weil ihnen Einreden, Einwendungen oder Gegenansprüche entgegenstehen.
- 8.2 Betriebskostennachzahlungen.
- 8.3 wenn der Mieter des betroffenen Mietverhältnisses Ihr Ehegatte, Lebenspartner, Lebensgefährte oder ein Verwandter, z. B. Vater, Tochter, Bruder oder Tante von Ihnen ist.
- 8.4 die Ihnen durch die gerichtliche oder außergerichtliche Geltendmachung und Durchsetzung Ihrer Ansprüche gegenüber Ihrem Mieter entstehen (Rechtsverfolgungskosten).
- 8.5 aufgrund von Mietausfällen wegen Leerstands der Wohneinheit.
- 8.6 bei denen R+V nachweist, dass sie durch Krieg, kriegerische Ereignisse, innere Unruhen, Aufruhr, Revolution, Streik, Naturkatastrophen oder durch Kernenergie mit verursacht wurden; ist nicht festzustellen, ob eine dieser Ursachen vorliegt, entscheidet die überwiegende Wahrscheinlichkeit.
- 8.7 soweit Ihnen deswegen Zahlungsansprüche aus einer anderweitigen Versicherung zustehen, unabhängig davon, ob Sie oder ein Dritter, z. B. der Mieter, diese Versicherung unterhält. Diese anderweitige Versicherung, der Versicherer und die Versicherungssumme sind uns mitzuteilen, Ansprüche sind zunächst dort geltend zu machen.

9. Welche Obliegenheiten müssen Sie nach Eintritt des Versicherungsfalls beachten?

- 9.1 Sie haben R+V den Eintritt des Versicherungsfalls unverzüglich anzuzeigen. Sämtliche Ansprüche, die Ihnen gegen Ihren Mieter zustehen, haben Sie R+V innerhalb von drei Monaten nach dem Schadensereignis mitzuteilen.
- 9.2 Sie haben R+V zum Nachweis des Versicherungsfalls geeignete Unterlagen zu überlassen, die den entstandenen Schaden belegen. Dazu gehört insbesondere der Mietvertrag. Außerdem ist ein Nachweis darüber zu erbringen, dass das Mietverhältnis gekündigt wurde.
- 9.3 Befindet sich Ihr Mieter nach Kündigung des Mietvertrags mit der Zahlung des Mietzinses, der Betriebskosten oder der Nutzungsentschädigung in Verzug, haben Sie unverzüglich Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohneinheit zu betreiben. Hierüber ist auf Verlangen ein Nachweis zu erbringen.
- 9.4 Im Übrigen müssen Sie nach Möglichkeit für die Minderung des Schadens sorgen. Weisungen durch R+V sind dabei zu befolgen, soweit es für Sie zumutbar ist.



10. Was gilt bei einer Verletzung der Obliegenheiten?

- 10.1 Verletzen Sie eine Obliegenheit aus diesem Vertrag vorsätzlich, verlieren Sie Ihren Versicherungsschutz. Verletzen Sie eine Obliegenheit grob fahrlässig, ist R+V berechtigt, die Leistung in einem der Schwere Ihres Verschuldens entsprechendem Verhältnis zu kürzen. Der vollständige oder teilweise Wegfall des Versicherungsschutzes hat bei Verletzung einer nach Eintritt des Versicherungsfalles bestehenden Auskunfts- oder Aufklärungsobliegenheit zur Voraussetzung, dass wir Sie durch gesonderte Mitteilung in Textform auf diese Rechtsfolge hingewiesen haben.
- 10.2 Weisen Sie nach, dass Sie die Obliegenheit nicht grob fahrlässig verletzt haben, bleibt der Versicherungsschutz bestehen.
- 10.3 Der Versicherungsschutz bleibt auch bestehen, wenn Sie nachweisen, dass die Verletzung der Obliegenheit weder für den Eintritt oder die Feststellung des Versicherungsfalles noch für die Feststellung oder den Umfang der uns obliegenden Leistung ursächlich war. Das gilt nicht, wenn Sie die Obliegenheit arglistig verletzt haben.

11. Rechtsübergang, Regress

- 11.1 Ansprüche, die Sie gegen den Mieter oder einen Dritten aus dem Mietverhältnis haben, gehen auf R+V über, soweit R+V den Vermögensschaden ersetzt. R+V wird diese an Sie zurückübertragen, wenn es zur gerichtlichen Durchsetzung Ihrer Ansprüche, z. B. auf Räumung der Wohneinheit, erforderlich ist.
- 11.2 Sie haben auf Verlangen von R+V den Übergang in Textform zu bestätigen. Soweit die diesbezüglichen Rechte und weitere Rechte, die zur Sicherung von Ansprüchen eingeräumt worden sind, nicht kraft Gesetzes übergehen, müssen Sie diese auf R+V übertragen.
- 11.3 R+V entscheidet nach eigenem Ermessen über die Einleitung, Durchführung und Beendigung von Regressmaßnahmen, einschließlich der Abschlüsse von Vergleichen. Entschädigungsleistungen sind an R+V zurückzuzahlen, wenn sich im Regressverfahren herausstellt, dass Ihnen keine entschädigungsfähigen Zahlungsansprüche gegen Ihren Mieter zustehen.

12. Welche Laufzeit hat der Vertrag?

Die Laufzeit des Vertrags ergibt sich aus der Versicherungsbestätigung.

13. Wer ist Beitragsschuldner?

Beitragsschuldner R+V gegenüber ist der Versicherungsnehmer.

14. Wer kann Ansprüche geltend machen?

- 14.1 Sie haben abweichend von § 44 Absatz 2 Versicherungsvertragsgesetz (VVG) die Möglichkeit, Rechte aus dieser Versicherung ohne Zustimmung des Versicherungsnehmers geltend zu machen. Dies gilt auch für die gerichtliche Geltendmachung.
- 14.2 R+V ist nicht berechtigt, Beitrags- oder andere Forderungen, die gegenüber dem Versicherungsnehmer bestehen, mit Ihren Ansprüchen auf eine mögliche Versicherungsleistung aufzurechnen.
- 14.3 § 35 VVG findet keine Anwendung.



15. Wer ist Risikoträger?

Risikoträger ist die

R+V Allgemeine Versicherung AG
Raiffeisenplatz 1
65189 Wiesbaden

R+V Allgemeine Versicherung AG, Vorsitzender des Aufsichtsrats: Generaldirektor Dr. Friedrich Caspers.

Vorstand: Dr. Norbert Rollinger, Vorsitzender; Frank-Henning Florian, Heinz-Jürgen Kallerhoff, Julia Merkel, Marc René Michallet, Peter Weiler.

Sitz: Raiffeisenplatz 1, 65189 Wiesbaden, Handelsregister Nr. HRB 2188, Amtsgericht Wiesbaden, USt-IdNr. DE 811198334

Die R+V Allgemeine Versicherung AG betreibt alle Versicherungszweige der Erst- und Rückversicherung mit Ausnahme der Lebens- und Krankenversicherung sowie die Vermittlung von Versicherungen aller Art im In- und Ausland.

16. Wer ist die Aufsichtsbehörde und was ist bei Beschwerden zu beachten?

16.1 Aufsichtsbehörde ist die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Graurheindorfer Str. 108, 53117 Bonn.

16.2 Sie können sich mit einer Beschwerde an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn wenden.

16.3 Sofern Sie Verbraucher sind, können Sie bei Beschwerden auch das außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren bei dem Verein Versicherungsombudsmann e.V. in Anspruch nehmen. Die Anschrift lautet: Versicherungsombudsmann e.V., Postfach 080632, 10006 Berlin, Telefon: 0800 3696000, Telefax: 0800 3699000; E-Mail: Beschwerde@Versicherungsombudsmann.de. Das Verfahren ist für Sie kostenfrei. Entscheidungen des Ombudsmanns bis zum Beschwerdewert von 10.000 EUR sind für uns bindend. Unabhängig von der Inanspruchnahme dieser außergerichtlichen Beschwerdestelle besteht für Sie weiterhin die Möglichkeit den Rechtsweg zu beschreiten.

Weitere Informationen finden Sie im Internet unter www.versicherungsombudsmann.de

17. Welches Recht findet Anwendung und was ist zum Gerichtsstand zu beachten?

17.1 Auf den Versicherungsvertrag sowie auf das Rechtsverhältnis zu Ihnen findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.

17.2 Für Klagen gegen uns aus dem Versicherungsvertrag, insbesondere bei der Geltendmachung von Leistungsansprüchen ist neben den Gerichtsständen der Zivilprozessordnung auch das Gericht örtlich zuständig, in dessen Bezirk Sie zur Zeit der Klageerhebung Ihren Wohnsitz, in Ermangelung eines solchen, Ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben.

17.3 Klagen aus dem Versicherungsvertrag gegen Sie, müssen bei dem Gericht erhoben werden, das für Ihren Wohnsitz oder, in Ermangelung eines solchen, den Ort Ihres gewöhnlichen Aufenthalts zuständig ist.

17.4 Sofern Sie nach Einbeziehung in den Rahmenvertrag Ihren Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt außerhalb der Bundesrepublik Deutschland verlegen oder Ihr Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthalt im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist, ist in den Fällen der Ziffer 17.2 und Ziffer 17.3 vereinbarter Gerichtsstand Wiesbaden.



18. Schlussbestimmungen

- 18.1 Änderungen oder Ergänzungen zum Versicherungsverhältnis gelten nur, soweit sie in einem Nachtrag in Textform von uns bestätigt worden sind. Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.
- 18.2 Die Ansprüche aus dieser Versicherung verjähren in drei Jahren. Die Fristberechnung richtet sich nach den allgemeinen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches. Ist ein Anspruch aus dieser Versicherung bei R+V angemeldet worden, ist die Verjährung von der Anmeldung bis zu dem Zeitpunkt gehemmt, zu dem Ihnen die Entscheidung in Textform zugeht.
- 18.3 Auf den Vertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Vertragsbedingungen werden in deutscher Sprache übermittelt, die Kommunikation während der Laufzeit wird in deutscher Sprache geführt.
- 18.4 Soweit gesetzlich keine Schriftform verlangt ist und soweit in diesem Vertrag nicht etwas anderes bestimmt ist, sind die für R+V bestimmten Erklärungen und Anzeigen, die das Versicherungsverhältnis betreffen und die unmittelbar gegenüber R+V erfolgen, in Textform abzugeben.