

- Q.13.2 Besonderer Vereinbarung bedarf die Versicherung für im Ausland gelegene Anlagen oder Betriebsstätten, z. B. Produktions- oder Vertriebsniederlassungen, Läger und dgl.
- Q.13.3 Die Leistungen des Versicherers erfolgen in Euro. Soweit der Zahlungsort außerhalb der Staaten, die der Europäischen Währungsunion angehören, liegt, gelten die Verpflichtungen des Versicherers mit dem Zeitpunkt als erfüllt, in dem der Euro-Betrag bei einem in der Europäischen Währungsunion gelegenen Geldinstitut angewiesen ist.

### **Allgemeine Versicherungsbedingungen zur Mietschutzversicherung SicherVermieten (Ausgabe 01/19)**

---

#### **Präambel:**

Abweichend vom Versicherungsschein und seinen Nachträgen gelten ausschließlich folgende Vorschriften der vorgenannten Haftpflichtversicherungsbedingungen: Ziffer 5.3, 6, 7.3, 8.2 bis 8.6 und 10.

Alle anderen Vorschriften aus den Haftpflichtversicherungsbedingungen finden für dieses Risiko keine Anwendung.

1. Gegenstand der Versicherung
  - 1.1 R+V ersetzt Ihnen Schäden, die Ihnen dadurch entstehen, dass ein Mieter seine Verpflichtungen aus dem Mietvertrag nicht erfüllt. Schadensersatz erhalten Sie für Mietzins, Nutzungsentgelt, Vorauszahlungen auf Betriebskosten und für entstandene Schäden an der Mietsache, soweit keine Zahlungen des Mieters erfolgten. Voraussetzung für eine Entschädigungsleistung ist, dass ein Versicherungsfall nach Ziffer 4 eingetreten ist und die übrigen Voraussetzungen nach diesen Versicherungsbedingungen erfüllt sind.
  - 1.2 Der Versicherungsvertrag bezieht sich ausschließlich auf die im Versicherungsschein bezeichneten Wohneinheiten.
2. Welche Voraussetzungen müssen bei Abschluss des Versicherungsvertrages und beim Mieterwechsel erfüllt sein?
  - 2.1 Die Wohneinheit (Haus oder Wohnung) ist in Deutschland gelegen und wird von dem im Mietvertrag genannten Mieter, der ein Verbraucher ist, ausschließlich zum privaten Wohnzweck genutzt.
  - 2.2 Das Mietverhältnis ist auf unbefristete Zeit geschlossen oder auf mindestens ein Jahr befristet, nicht gekündigt und ist kein Untermietverhältnis.
  - 2.3 Der Mieter hat in der Zeit vor Versicherungsbeginn die wesentlichen Verpflichtungen (z. B. fristgerechte Mietzahlung) aus dem Mietvertrag für die zu versichernde Wohneinheit fristgerecht und vollständig erfüllt. Diese Voraussetzung muss für die Zeit ab Beginn des Mietvertrags erfüllt sein, jedoch nicht länger als für die letzten zwölf Monate vor Versicherungsbeginn.
  - 2.4 Bei Abschluss des Mietvertrags lag vor:
    - a) ein Einkommensnachweis des 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 Berufsausbildungs- oder -weiterbildung oder zur Studienfinanzierung (z. B. BAföG) kein Einkommen im Sinne dieser Bedingungen darstellen,
    - b) eine Wirtschaftsauskunft einer Auskunftstelle über den Mieter, die keine negativen Merkmale enthielt, oder
    - c) eine Mietkaution in Form einer Bürgschaft eines Kreditinstituts oder einer Versicherung, gestellt durch den Mieter.
  - 2.5 Die Voraussetzungen der Ziffern 2.1, 2.2 und 2.4 müssen auch bei jedem Mieterwechsel - nach Abschluss des Versicherungsvertrags - erfüllt sein.

3. Wann endet der Versicherungsschutz?

Ergänzend zu Ziffer 8.6 der Haftpflichtversicherungsbedingungen und Ziffer 2 der Allgemeinen Versicherungsbedingungen endet der Versicherungsschutz für das jeweilige Risiko, wenn Sie nicht mehr Eigentümer der im Versicherungsschein genannten Wohneinheit sind.

4. R+V erbringt Versicherungsleistungen für folgende Fälle (Versicherungsfälle)

4.1 Der Mieter hat den fälligen Mietzins oder die vereinbarten monatlichen Nebenkosten nicht gezahlt.

4.1.1 R+V ersetzt 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.

4.1.2 R+V ersetzt das Nutzungsentgelt für den Zeitraum, in dem der 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").

4.2 Der Mieter ist seiner Verpflichtung aus dem Mietvertrag auf Wiederherstellung oder zu Schadensersatzleistungen aufgrund einer von ihm zu vertretenden Beschädigung, Zerstörung oder Entwendung eines von Ihnen eingebrachten Gegenstands oder Bestandteils der Wohneinheit nicht nachgekommen. Dabei ist es unerheblich, ob der Schaden durch den Mieter selbst oder eine andere Person vorsätzlich oder fahrlässig durch ein Tun, ein Unterlassen oder durch übermäßige Beanspruchung verursacht wurde, sofern der Mieter nach den Vereinbarungen des Mietvertrags dafür einzustehen hat.

4.2.1 R+V ersetzt die Kosten für die Reparatur oder den Ersatz zerstörter, beschädigter oder entwendeter, zuvor vom Versicherungsnehmer eingebrachter Gegenstände, wie z. B. nicht fest verklebter Fußbodenbelag oder Bestandteile der Wohneinheit, wie z. B. die Badezimmer- und Kücheneinrichtung, Fenster oder Türen, bis zu deren Zeitwert. Dieser ergibt sich aus dem Neuwert der Sache abzüglich eines Betrags für Alter, Gebrauch und Abnutzung der Sache.

4.2.2 R+V ersetzt entgangene Mieteinnahmen für die benötigte Zeit der erforderlichen Renovierung der Wohneinheit ab Beginn der Arbeiten. Die Höhe der Entschädigungsleistung bemisst sich nach dem bisher vereinbarten Mietzins ohne Betriebskosten und wird für einen Zeitraum von maximal drei Monaten erbracht.

4.3 Bei Vorliegen eines Versicherungsfalls nach Ziffer 4.1. oder 4.2. ersetzt R+V die angefallenen Kosten für die Durchführung der Räumung, Entrümpelung, Grundreinigung und Desinfektion der Wohneinheit, soweit der Mieter dieser Verpflichtung nicht nachgekommen ist. Die Kosten für eine erforderliche Einlagerung von Einrichtungsgegenständen des Mieters ersetzt R+V maximal für die Dauer von zwei Monaten. Kosten und Gebühren zur Erlangung eines Räumungstitels oder dessen Vollstreckung werden nicht ersetzt.

5. Wann zahlt die R+V Versicherungsleistungen?

5.1 Versicherungsleistungen werden unter folgenden Voraussetzungen ausgezahlt.

5.1.1 Sie haben den Mieter unter Fristsetzung zur Zahlung des Mietzinses, der Nebenkosten oder des Nutzungsentgelts und/oder der Schadensersatzleistungen schriftlich aufgefordert, diese Frist ist aber ohne vollständigen Ausgleich der geltend gemachten Forderung verstrichen oder der Mieter hat schriftlich und endgültig Zahlungen wegen der geltend gemachten Ansprüche abgelehnt. Im Falle der Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen liegen die Voraussetzungen nach § 281 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) vor.

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 der Mieter unbekannt verzogen ist, ist ausreichend, dass Ihre Bemühungen zur Ermittlung einer neuen Anschrift erfolglos waren (mindestens durch Nachfrage beim Einwohnermeldeamt),
- 5.2.2 weil der 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 dem 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 die 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 und im Versicherungsschein angegebene 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 eine Selbstbeteiligung in vereinbarter und im Versicherungsschein angegebener Höhe zu tragen. Die Versicherungssumme steht nach Abzug der Selbstbeteiligung in voller Höhe zur Verfügung.
- 6.3 Liegen nach einem Mieterwechsel die Voraussetzungen für den Versicherungsschutz nach Ziffer 2 auch für das neue Mietverhältnis vor, gilt die Versicherungssumme wieder in der vereinbarten Höhe.
7. Wann und in welcher Höhe zahlt R+V Vorbehaltszahlungen?
- 7.1 Macht der Mieter gegen die von Ihnen erhobenen Ansprüche Einwendungen, Einreden oder Gegenansprüche geltend, zahlt R+V auf Ihren ausdrücklichen Wunsch Vorbehaltszahlungen 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 geltend gemachten Ansprüche aus dem Mietverhältnis gegen den Mieter nicht gerichtlich durchsetzbar sind, z. B. weil ihnen Einreden (z. B. die Verjährung von Schadenersatzansprüchen nach sechs Monaten), Einwendungen oder Gegenansprüche entgegenstehen,
- 8.2 die an von Ihnen eingebrachten Gegenständen oder Bestandteilen der Wohneinheit durch eine natürliche und bei vertragsgemäßer Nutzung übliche Abnutzung (Verschleiß) im Laufe der Wohndauer entstehen und im Wege einer Schönheitsreparatur beseitigt werden können,
- 8.3 die Ihnen durch die gerichtliche oder außergerichtliche Geltendmachung und Durchsetzung Ihrer Ansprüche gegenüber dem Mieter entstehen (Rechtsverfolgungskosten),

- 8.4 aufgrund von Mietausfällen wegen Leerstand der Wohneinheit (Ziffer 4.2.2 ist davon unberührt),
- 8.5 bei denen R+V nachweist, dass sie durch Krieg, kriegerische Ereignisse, innere Unruhen, Aufruhr, Revolution, Streik, Naturkatastrophen oder durch Kernenergie mit verursacht wurden,
- 8.6 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 R+V mitzuteilen, Ansprüche sind zunächst dort geltend zu machen.
9. Welche Wartezeiten gelten?
- 9.1 Für bei Abschluss des Vertrages bereits vermietete Wohnungen besteht erst nach Ablauf von drei Monaten gerechnet ab Beginn dieser Versicherung Versicherungsschutz für neu eingetretene Versicherungsfälle. Neu eingetretene Versicherungsfälle sind solche, die nach Ablauf der Wartezeit erstmals auftreten. Alle ursächlich miteinander zusammenhängenden Schäden bilden einen Versicherungsfall (Beispiel: Der Mietausfall für mehrere Monate ist ein Versicherungsfall).
- 9.2 Bei neuen Mietverhältnissen entfällt die Wartezeit.
10. Wie kann der Vertrag beendet werden?
- 10.1 In Ergänzung zu Ziffer 8.6 der Haftpflichtversicherungsbedingungen können Sie den Vertrag ohne Einhaltung einer Frist schriftlich kündigen, wenn das versicherte Interesse für alle in diesen Vertrag einbezogenen Wohneinheiten vollständig und dauerhaft weggefallen ist. Dies ist insbesondere der Fall, wenn
- 10.1.1 alle Wohneinheiten länger als drei Monate ununterbrochen leer stehen,
- 10.1.2 alle Wohneinheiten aufgrund ihrer eigenen Nutzung nicht mehr vermietet werden oder
- 10.1.3 Sie nicht mehr Eigentümer der Wohneinheiten sind.
- 10.2 Nach Eintritt eines Versicherungsfalles können Sie oder R+V die Versicherung schriftlich kündigen. Die Kündigung ist nur innerhalb eines Monats seit Abschluss der Verhandlungen über die Versicherungsleistung zulässig. Die Kündigung wird sofort nach ihrem Zugang bei R+V wirksam. Sie können jedoch bestimmen, dass diese zu einem späteren Zeitpunkt, spätestens jedoch zum Ende des laufenden Versicherungsjahrs, wirksam wird. Eine Kündigung durch R+V wird einen Monat nach ihrem Zugang bei Ihnen wirksam.
11. Anpassung des Beitrages an die Schaden- und Kostenentwicklung
- 11.1 Der Tarifbeitrag ergibt sich aus dem Beitragssatz für die jeweils gewählte Versicherungssumme. Für individuelle Einschlüsse erhöht sich entweder der Beitragssatz oder es werden feste Zuschläge erhoben.
- 11.2 Der jeweilige Beitragssatz ist kalkuliert unter Berücksichtigung des erwarteten Schadenbedarfs, der Kosten für Vertrieb, Verwaltung, Rückversicherung und des Gewinnansatzes. Der erwartete Schadenbedarf wird unter anderem unter Berücksichtigung von Statistiken ermittelt, die nur in mehrjährigen Abständen zur Verfügung stehen. Dabei können auch statistische Erkenntnisse des Gesamtverbands der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V. (GDV) berücksichtigt werden. Der bei Antragstellung geltende Tarif basiert daher auf dem zu diesem Zeitpunkt aktuellen Zahlenmaterial.
- 11.3 R+V ist berechtigt und verpflichtet, den Beitragssatz sowie die festen Beitragszuschläge für bestehende Verträge mindestens alle fünf Jahre neu zu kalkulieren. Bei der Neukalkulation werden die Mietschutzversicherungen (SicherVermieten) der R+V Gruppe, die nach versicherungsmathematischen Grundsätzen einen gleichartigen Risikoverlauf erwarten lassen, zusammengefasst. Für die Neukalkulation werden außer der bisherigen Schaden- und Kostenentwicklung einer ausreichend großen Anzahl gleichartiger Risiken auch die voraussichtliche künftige Schaden- und Kostenentwicklung berücksichtigt. Dabei hat R+V die

- anerkannten Grundsätze der Versicherungsmathematik und der Versicherungstechnik zu beachten. Eine eventuelle Erhöhung des Gewinnansatzes bleibt außer Betracht. Individuell vereinbarte Zuschläge oder Nachlässe bleiben von der Neukalkulation unberührt. Die sich auf Grund der Neukalkulation ergebenden Beitragsänderungen gelten mit Wirkung ab Beginn des nächsten Versicherungsjahres für bestehende Verträge. Die Beiträge nach dem neu kalkulierten Tarif für bestehende Verträge dürfen nicht höher sein als die Beiträge nach den Tarifen für neu abzuschließende Verträge mit entsprechenden Angaben für die Beitragsermittlung, Deckungsumfang und Versicherungsbedingungen. Ergibt die Kalkulation einen niedrigeren Tarifbeitrag, ist R+V verpflichtet, Ihren Versicherungsbeitrag mit Wirkung vom Beginn des nächsten Versicherungsjahres an auf die Höhe des neuen Tarifbeitrags zu senken.
- 11.4 Beitragserhöhungen, die sich aus der Neukalkulation ergeben, werden Ihnen spätestens einen Monat vor Beginn des nächsten Versicherungsjahres mitgeteilt. Sie können den Versicherungsvertrag innerhalb eines Monats nach Zugang der Mitteilung durch R+V mit sofortiger Wirkung, frühestens jedoch zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Beitragserhöhung kündigen oder wahlweise die Umstellung des Vertrags auf Neugeschäftstarif- und -bedingungen verlangen. Über das Kündigungs- und Wahlrecht wird in der Mitteilung zur Beitragserhöhung ebenfalls informiert.
12. Welche Obliegenheiten sind nach Eintritt des Versicherungsfalls zu erfüllen?
- 12.1 In Ergänzung zu Ziffer 5.3 der Haftpflichtversicherungsbedingungen gilt Folgendes:
- 12.1.1 Sie haben R+V unverzüglich den Eintritt des Versicherungsfalls in Textform anzuzeigen. Sämtliche Ansprüche, die Ihnen gegen den Mieter zustehen, haben Sie R+V innerhalb von drei Monaten nach dem Schadensereignis mitzuteilen.
- 12.1.2 Sie haben R+V zum Nachweis des Versicherungsfalls geeignete Unterlagen zu überlassen, die den entstandenen Schaden belegen. Dazu gehören insbesondere der Mietvertrag, das Übergabeprotokoll bei Bezug der Wohneinheit mit einer Aufstellung der von Ihnen eingebrachten Gegenstände, bzw. eine Empfangsbestätigung für nachträglich hinzugefügte Gegenstände, sowie ggf. das Übernahmeprotokoll nach Beendigung des Mietvertrags. Außerdem ist ein Nachweis darüber zu erbringen, dass das Mietverhältnis gekündigt wurde.
- 12.1.3 Befindet sich der Mieter nach Kündigung des Mietvertrags mit der Zahlung des Mietzinses, der Betriebskosten oder des Nutzungsentgelts in Verzug, haben Sie unverzüglich nach Ablauf der Räumungsfrist - eine Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohneinheit zu betreiben (die Kosten und Gebühren zur Erlangung eines Räumungstitels oder dessen Vollstreckung werden nicht ersetzt). Hierüber ist auf Verlangen ein Nachweis zu erbringen.
13. Rechtsübergang, Regress
- 13.1 Ansprüche, die Sie gegen den Mieter oder einen Dritten aus dem Mietverhältnis haben, gehen auf R+V über, soweit sie den Schaden ersetzt hat. R+V wird diese an Sie zurückübertragen, soweit es zur gerichtlichen Durchsetzung Ihrer Ansprüche erforderlich ist.
- 13.2 Sie haben auf Verlangen von R+V den Übergang schriftlich 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. 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 den Mieter zustehen.