

## FAQ – Häufig gestellte Fragen zur Mietnomadendeckung (MND)

Im Rahmen der Einführung der neuen Privatkundentarife zur Wohnungs- und Wohngebäudeversicherung habe wir aus unterschiedlichsten Quellen, eine Vielzahl an Fragestellungen erhalten.

Insbesondere zur Thematik der Mietnomaden gibt es ein großes Bedürfnis zur Klarstellung. Die PE SHUK hat Ihre Fragen (im „Originalton“) gesammelt und gibt ihnen nachstehend entsprechende Erläuterungen.

Wir hoffen, dass Sie hier wichtige Antworten auf Ihre Fragen so wie Problemlösungen für unser neues Produkt finden können. Sollten Sie dennoch hier einige Informationen nicht finden, schreiben Sie uns bitte eine Email an folgende Email-Adresse:

[PE-SHUK@rheinland-versicherungen.de](mailto:PE-SHUK@rheinland-versicherungen.de)

Wir bemühen uns dann gerne und unkompliziert um eine schnelle Lösung.

### Ihre Produkentwicklung

Team Sach

„Muss für den Abschluss der Mietnomadendeckung auf die neuen VGB und den aktuellen VG-Tarif umgestellt werden?“

- Basis für eine Mietnomadendeckung sind die VGB 2010. Der VN hat die Möglichkeit diese als Baustein im Rahmen der VG Deckung zu implementieren oder auch als „stand-alone“ Lösung ohne einen bestehenden VG Vertrag.

„Müssen alle Einheiten eines Objektes (Mehrfamilienhaus), versichert werden, oder können auch einzelne Einheiten versichert werden?“

- Die MND ist je Wohneinheit, für die es gewünscht ist, abzuschließen. Eine einzelne Deckung für ein gesamtes MFH ist nicht möglich. Der VN hat explizit die Wohneinheit zu benennen (z.B. 1 OG – Wohnung rechts).

„Falls alle Einheiten versichert werden müssen: Wie verhält es sich, wenn eine oder mehrere Einheiten vom Eigentümer / seiner Angehörigen genutzt werden?“

- Da die selbstgenutzte Wohnung nicht von einem Mietausfall betroffen sein kann, ist hierfür keine Deckung erforderlich.

In §8 BB MN 2010 steht zur Wartezeit:

„Für bei Abschluss des Vertrages bereits vermietete Wohnungen besteht erst nach Ablauf von sechs Monaten...Versicherungsschutz“

Was ist mit der Wartezeit, wenn in den ersten 6 Monaten nach Beginn neu vermietet wird?“

- Die Wartezeit entfällt, sofern der VN die Wohnung neu vermietet und eine Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse entsprechend durchgeführt wurde.

## FAQ – Häufig gestellte Fragen zur Mietnomadendeckung (MND)

„In §2 Abs. 4 BB MN 2010 steht zur Haftzeit:

„Mietausfall wird bis zu dem Zeitpunkt ersetzt, in dem der Mieter die Wohnung nicht mehr in Anspruch nimmt...“

Was ist damit gemeint ? Hier geht es um folgendes Problem: Es kommt vor, dass sich ein Mieter in einer „Nacht- und Nebel-Aktion“ absetzt. Der Vermieter darf aber erst in die Wohnung, wenn er einen gerichtlichen Beschluss hat. Wird bis zur rechtlichen Zugangsmöglichkeit geleistet (unter Berücksichtigung der maximalen Haftzeit) ?“

- Auch wenn der Mieter in einer Nacht und Nebel Aktion aus der Wohnung auszieht, muss vorher die Voraussetzung einer Kündigung bei 2 ausbleibenden Mietzinszahlungen erfüllt sein.
- Sofern dies der Fall ist, würden wir entsprechend im Rahmen der vereinbarten Haftzeit in die Leistung eintreten.
- „Verschwindet“ der Mieter ohne das vorher eine Mietzinszahlung offenstand, leistet die MND nicht. In solchen Fällen kann/muss der Vermieter auf die Mietkaution zurückgreifen.

„§ 9 BB MN 2010 Obliegenheiten

Der Vermieter muss die wirtschaftlichen Verhältnisse des Mieters prüfen.

Reicht eine Form der Prüfung, z.B. Selbstauskunft des Mieters oder Schufa-Auskunft ?“

- Ja, dies reicht aus, sofern die Prüfung keine negativen Merkmale aufweist !

„Wenn das Mietverhältnis bei Antragstellung schon länger als 6 Monate besteht und der Vermieter weder eine Selbstauskunft noch eine Schufa vom Mieter hat, aber der Mieter regelmäßig gezahlt hat, klicke ich dann im Antrag „ja“ bei Selbstauskunft und mache einen Vermerk unter F11, dass der Mieter regelmäßig bezahlt hat (siehe unten) ?“

- Ja, das ist genau die richtige Vorgehensweise ! Wenn der Vermieter (=unser VN) bestätigen kann, das der Mieter regelmäßig seinen Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis nachgekommen ist, genügt uns diese Information.

Verbundene Wohngebäude - Mietnomaden

Mietnomaden

Anzahl Wohneinheiten: 6

Sachdeckung (Kosten) bis: 20.000

Mietausfall bis: 12 Monatskaltmieten, max. 10.000 Euro

Liegt eine Selbstauskunft (Mietpass) der/des Mieter/s vor?  ja  nein

Liegt eine Bonitätsauskunft (z.B. Schufa, Creditreform) der/des Mieter/s vor?  ja  nein

Sofern das Mietverhältnis seit mehr als 6 Monaten besteht, und der Vermieter bestätigen kann, das der Mieter den Verpflichtungen aus dem Mietvertrag rechtzeitig nachgekommen ist, steht dies der Selbstauskunft gleich. Ohne Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Mieters durch den Vermieter (= unser VN) ist der Einschluss des Bausteines nicht möglich!

OK

## FAQ – Häufig gestellte Fragen zur Mietnomadendeckung (MND)

„Wenn das Mietverhältnis bei Antragstellung schon länger als 6 Monate besteht, muss dann der Vermieter die regelmäßigen Mietzahlungen bei Antragstellung nachweisen, oder würde das erst im Schadenfall verlangt?“

- Der Nachweis muss erst im Schadenfall erfolgen.

„Ich gehe davon aus, daß gemäß § 2, 1., a) BB MN 2010 in einem Haus mit z. B. 4 WE es möglich ist, auch nur eine WE ( separat benannt ) zu versichern, also nicht, wie fälschlicherweise angenommen, immer alle (wie bei Rechtsschutz). Ist das richtig?“

- Die MND ist je Wohneinheit, für die es gewünscht ist, abzuschließen. Eine einzelne Deckung für ein gesamtes MFH ist nicht möglich. Der VN hat explizit die Wohneinheit zu benennen (z.B. 1 OG – Wohnung rechts).

„Da entspr. § 9 Nr.1 d) BB MN 2010 der Erhalt einer dreimonatigen Mietkaution eine Obliegenheit darstellt (Rechtsfolgen sind klar ), wäre es sinnvoll, diesen Hinweis – Passus als „ K.O. - Kriterium „ in die Angebotsmaske ( Baustein Mietnomaden ) aufzunehmen.

Allerdings gibt es hier Hinweise der Agt., dass es in den jeweiligen Regionen nirgendwo üblich ist, 3 MKM Kautions zu vereinbaren, max. 2 MKM, wenn überhaupt. Hier müsste vielleicht unter Vertriebsaspekten gehandelt werden, da wir ja klar unseren Haftungszeitraum ( 6 oder 12 Mon. ) definieren, ist die Frage, ob wir hier den sowieso vom Gesetzgeber „ schöngerechneten „ Zeitraum von 15 Mon. bis zum Freiwerden der Wohnung beachten müssen.“

- Die 3 Monatsmieten Kautions sind kein K.O. Kriterium. Sollte der Vermieter 2 Monatsmieten als Kautions nehmen, so ist die fehlende Kautions als zusätzlicher Selbstbehalt im Schadenfall zu sehen.

„Drei Monatskautions und das Kündigungsverfahren sind Obliegenheiten. Bei anderer als beschriebener Verfahrungsweise bedeutet dies „Leistungsfreiheit“ des VR.

Wenn dies so gelebt wird, haben wir hier evtl. eine Mogelpackung!“

- Richtig ist, dass das Kündigungsverfahren eine Obliegenheit ist, die eine Leistungsfreiheit des Versicherers nach sich zieht.
- Sollte er eine geringere, als die genannte Kautions von 3 Monatsmieten nehmen, so hat dies keine Leistungsfreiheit zu Folge. In diesen Fällen ist die fehlende Kautions als zusätzlicher Selbstbehalt zu sehen.

„§ 2 Nr. 2. BB MN 2010 sagt aus, versichert wird Mietausfall mit Nebenkosten, im Angebotsprogramm (Baustein Mietnomaden ) werden 6 oder 12 Monatskaltmieten genannt. Da ja die Wahrheit in den Bedingungen liegt, gehe ich davon aus, versichert werden Mieten incl. Betriebskosten ( macht ja auch sonst wenig Sinn ), ist das richtig?“

- Für die ersatzpflichtigen Mieten inkl. Nebenkosten gilt folgende Regelung:  
„Unter Betriebskosten (=Nebenkosten) fallen die fortlaufenden, umlagefähigen Mietnebenkosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung\*, die nicht individuell einem Mieter zuzuordnen sind.

\*) Näheres hierzu siehe auch: <http://www.gesetze.juris.de/betrkv/index.html>

## FAQ – Häufig gestellte Fragen zur Mietnomadendeckung (MND)

„Während der Vertragslaufzeit wechselt ein Mieter, was muss der Vermieter tun?“

- Sollte es während der Vertragslaufzeit zu einem Mieterwechsel in der versicherten Wohnung/Wohneinheit kommen, so hat der Vermieter erneut die wirtschaftlichen Verhältnisse zu prüfen und den Versicherer zu informieren.

### **Was können Sie einem potentiellen Kunden noch anraten im Fall der Fälle?**

Wer den Eindruck hat, es mit einem Mietnomaden zu tun zu haben, darf keine Zeit verlieren. Ist der Mieter an zwei aufeinanderfolgenden Terminen im Zahlungsverzug, muss ihn der Vermieter – auch ohne Mahnung – fristlos aus der Wohnung werfen. Bei jedem Rauswurf gilt es trotzdem, sich an die Formalitäten zu halten:

- ❖ Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und mit dem Zahlungsverzug begründet werden.
- ❖ Der Hausbesitzer hat sicherzustellen, dass das Schreiben seinen Adressaten auch wirklich erreicht z. B. mittels Gerichtsvollzieher oder Bote als Zeuge.
- ❖ Nach Zugang der Kündigung hat der Mieter 14 Tage Zeit, die Wohnung zu räumen. Tut er das nicht, kann der Vermieter eine – meist sehr teure und langwierige - Räumungsklage einreichen.