Besondere Bedingungen für die Mietnomadenversicherung (BB MN 2010)

§ 1 Vertragsgrundlage

Es gelten die vereinbarten Allgemeinen Bedingungen für die Wohngebäudeversicherung (VGB 2010) (Hauptvertrag), soweit sich aus den folgenden Bestimmungen nicht etwas anderes ergibt.

§ 2 Gegenstand der Versicherung, versicherte Gefahren, Ausschlüsse

1. Versicherungsumfang

Der Versicherer leistet Entschädigung

a) für den Mietausfallschaden der im Versicherungsvertrag bezeichneten Wohnung innerhalb der Haftzeit, wenn

aa) das Mietverhältnis vom Vermieter wirksam gekündigt wurde und

bb) der Mieter nach einer Kündigung des Mietvertrages die Wohnung weiter in Anspruch nimmt

cc) und die Mietkaution zum Ausgleich des Ausfalls endgültig verbraucht worden ist, diese aber nicht ausreicht oder bereits anderweitig aufgebraucht ist;

b) darüber hinaus für die Dauer von 2 Monaten für den Mietausfall auf Basis des bisherigen Mietzinses ohne Mietnebenkosten für die Zeit einer nach Räumung der Wohnung erforderlichen Renovierung bzw. Sanierung;

c) für Sachschäden in Abhängigkeit eines ersatzpflichtigen Mietausfallschadens gemäß Nr. 3.

2. Mietausfallschaden

Der Mietausfallschaden besteht aus dem Mietausfall einschließlich fortlaufender Mietnebenkosten.

3. Sachschäden in Abhängigkeit eines ersatzpflichtigen Mietausfallschadens

Der Versicherer leistet – sofern ein ersatzpflichtiger Mietausfallschaden eingetreten ist – Entschädigung für versicherte Sachen, die durch Tun oder Unterlassen des Mieters durch

a) Mutwilligkeit,

b) Verwahrlosung oder

c) den Befall von Ungeziefer, Ratten oder Mäuse, infolge der durch die Verwahrlosung entstandenen Verunreinigung oder durch Tod des Mieters

zerstört oder beschädigt werden oder abhanden kommen.

4. Haftzeit

Die Haftzeit beginnt zum wirksamen Kündigungstermin. Mietausfall wird bis zu dem Zeitpunkt ersetzt, in dem der Mieter die Wohnung nicht mehr in Anspruch nimmt, höchstens jedoch für die vereinbarte Dauer.

5. Nicht versicherte Gefahren und Schäden

a) Nicht versichert sind ohne Rücksicht auf mitwirkende Ursachen Schäden durch

aa) Gefahren, die nach den zugrundeliegenden Allgemeinen Bedingungen (VGB 2010), Besonderen Bedingungen, Zusatzbedingungen oder Klauseleinschlüssen versicherbar sind;

bb) durch Verschleiß oder Abnutzung.

b) Der Versicherer leistet keine Entschädigung für Schäden an Gebäuden oder an Gebäudeteilen, die nicht bezugsfertig sind und an den in diesen Gebäuden oder Gebäudeteilen befindlichen Sachen.

c) Der Versicherer leistet ohne Rücksicht auf mitwirkende Ursachen keine Entschädigung für Schäden durch Krieg, innere Unruhen und Kernenergie (siehe Abschnitt A § 1 Nr. 2 VGB 2010).

§ 3 Versicherte Sachen, Versicherungsort

1. Versichert sind die vom Vermieter eingebrachten Gebäudebestandteile und -zubehör nach Abschnitt A § 5 Nr. 2 b) und c) VGB 2010 innerhalb der im Versicherungsvertrag bezeichneten Wohnung (Versicherungsort).
2. Zur Wohnung gehören auch Nebenräume im Gebäude (z. B. Einzelkeller, Dachspeicher) sowie Räume in Nebengebäuden auf dem Versicherungsgrundstück, die ausschließlich dieser Wohnung zuzurechnen sind.

§ 4 Versicherte Kosten

Abweichend zu Abschnitt A § 7 Nr. 1 VGB 2010 sind ausschließlich versichert die infolge eines Versicherungsfalles notwendigen und tatsächlich angefallenen

1. Kosten der Ermittlung und Feststellung des Schadens

Die Entschädigung für Kosten der Ermittlung und Feststellung des Schadens (siehe Abschnitt B § 13 Nr. 2 VGB 2010) und die Entschädigung für den versicherten Mietausfall und versicherte Sachen betragen zusammen höchstens die Versicherungssumme je vereinbarter Position.

2. Aufräumungs- und Abbruchkosten

für das Aufräumen und den Abbruch versicherter Sachen sowie für das Wegräumen und den Abtransport von Schutt und sonstigen Resten dieser Sachen zum nächsten Ablagerungsplatz und für das Ablagern und Vernichten.

Der Ersatz dieser Kosten und die Entschädigung für versicherte Sachen betragen zusammen höchstens die Versicherungssumme je vereinbarter Position.

3. Reinigungs- und Renovierungskosten

die entstehen, um den Zustand der versicherten Sachen vor Eintritt des Versicherungsfalles wiederherzustellen.

Der Ersatz dieser Kosten und die Entschädigung für versicherte Sachen betragen zusammen höchstens die Versicherungssumme je vereinbarter Position.

4. Desinfektions- und Schädlingsbekämpfungskosten

die entstehen, um den Zustand der versicherten Sachen vor Eintritt des Versicherungsfalles wiederherzustellen.

Der Ersatz dieser Kosten und die Entschädigung für versicherte Sachen betragen zusammen höchstens die Versicherungssumme je vereinbarter Position.

§ 5 Versicherungswert

Versicherungswert für versicherte Sachen (§ 3) ist der Neuwert nach Abschnitt A § 10 Nr. 1 b) VGB 2010.

§ 6 Entschädigungsberechnung, Versicherung auf Erstes Risiko, Jahreshöchstentschädigung

1. Entschädigungsberechnung

a) Mietausfall

Abweichend zu Abschnitt A § 13 Nr. 5 VGB 2010 ersetzt der Versicherer den versicherten Mietausfall bis zum Ende der vereinbarten Haftzeit, höchstens jedoch bis zur vereinbarten Entschädigungsgrenze.

Bei der Entschädigungsberechnung des Mietausfalls wird davon ausgegangen, dass eine Mietkaution im Sinne von § 2 Nr. 1 a) cc in Höhe von 3 Monatsmieten gestellt wurde – unabhängig von der tatsächlichen Höhe.

b) Sachschaden

Es gelten die Bestimmungen zur Neuwertversicherung nach Abschnitt A § 13 Nr. 1 VGB 2010.

2. Versicherung auf Erstes Risiko

Ist für einzelne Positionen die Versicherung auf Erstes Risiko vereinbart, wird eine Unterversicherung nach Abschnitt A § 13 Nr. 9 VGB 2010 nicht berücksichtigt.

3. Entschädigungsgrenzen

Der Versicherer leistet Entschädigung je Versicherungsfall höchstens bis zu:

a) der je Position vereinbarten Versicherungssumme;

b) den zusätzlich vereinbarten Entschädigungsgrenzen;

c) der vereinbarten Jahreshöchstentschädigung. Sofern nichts anderes vereinbart ist, ist die Entschädigung je Versicherungsjahr auf die Versicherungssumme begrenzt. Schäden die im laufenden Versicherungsjahr beginnen, fallen insgesamt unter die Jahreshöchstentschädigung.

Maßgebend ist der niedrigere Betrag.

§ 7 Selbstbehalt

Die Entschädigung wird je Versicherungsfall um den vereinbarten Selbstbehalt gekürzt.

Sofern nichts anderes vereinbart ist, beträgt der vereinbarte Selbstbehalt zu § 2 Nr. 1 c) je Versicherungsfall 20 Prozent des Schadens, mindestens 250 Euro, höchstens 1.000 Euro.

§ 8 Wartezeit

1. Für bei Abschluss des Vertrages bereits vermietete Wohnungen besteht erst nach Ablauf von sechs Monaten – gerechnet ab Abschluss dieser Versicherung – Versicherungsschutz für neu eingetretene Versicherungsfälle.
2. Bei neuen Mietverhältnissen entfällt die Wartezeit.

§ 9 Vertraglich vereinbarte, besondere Obliegenheiten des Versicherungsnehmers, Sicherheitsvorschriften

1. Obliegenheiten vor Eintritt des Versicherungsfalles

Als vertraglich vereinbarte, besondere Obliegenheiten hat der Versicherungsnehmer:

a) einen Nachweis zu führen, dass er die wirtschaftlichen Verhältnisse des Mieters geprüft hat (z. B. durch Selbstauskunft des Mieters, Schufa-Auskunft) und diese bei Antragstellung geordnet sind;

b) einen Nachweis zu führen bzw. sofern das Mietverhältnis bereits seit mehr als 6 Monaten besteht, bestätigen kann, das der Mieter den Verpflichtungen aus dem Mietvertrag rechtzeitig nachgekommen ist;

c) vor Vermietung der Wohnung ein gegengezeichnetes Übergabeprotokoll bei Wohnungsübergabe zu erstellen, aus welchem der Zustand der Wohnung deutlich hervorgeht.

2. Obliegenheiten bei Eintritt des Versicherungsfalles

Als vertraglich vereinbarte, besondere Obliegenheiten hat der Versicherungsnehmer:

a) bei Zahlungsverzug von 2 Monaten den Mietvertrag wirksam zu kündigen;

b) sofern sich der Mieter trotz Kündigung des Mietvertrages mit dem Mietzins in Zahlungsverzug befindet, unverzüglich die gerichtliche Zwangsräumung der Wohnung zu betreiben.

3. Folgen der Obliegenheitsverletzung

Verletzt der Versicherungsnehmer diese Obliegenheiten, so ist der Versicherer unter den in Abschnitt B § 8 VGB 2010 beschriebenen Voraussetzungen zur Kündigung berechtigt oder auch ganz oder teilweise leistungsfrei.

§ 10 Dauer und Ende des Vertrages

In Erweiterung zu Abschnitt B § 2 VGB 2010 endet der Versicherungsschutz, wenn die Wohneinheit nicht länger vermietet wird.

§ 11 Besondere Kündigungsfrist

a) Versicherungsnehmer und Versicherer können unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten die Mietnomadenversicherung in Textform kündigen. Kündigt der Versicherungsnehmer, so kann er bestimmen, dass seine Kündigung erst zum Schluss des laufenden Versicherungsjahres wirksam wird.

b) Kündigt der Versicherer, so kann der Versicherungsnehmer den Hauptvertrag (siehe § 1) innerhalb eines Monats nach Zugang der Erklärung des Versicherers zum gleichen Zeitpunkt kündigen.

§ 12 Beendigung des Hauptversicherungsvertrages

Sofern die Mietnomadenversicherung in Ergänzung zu einer Wohngebäudeversicherung abgeschlossen wurde, erlischt die Mietnomadenversicherung mit Beendigung des Hauptversicherungsvertrages.