

Index: Gesellschaften, die in diesem Beitrag erwähnt werden von A–Z:

Haftpflichtkasse Darmstadt – Helvetia – HDI-Gerling – InterRisk – Konzept & Marketing – Readyfact – Rheinland – Rhion – R+V – SOVAG – VHV – VPV

# Schutz gegen Mietnomaden und zahlungsunwillige Mieter

Viele Vermieter haben schon Erfahrungen mit Mietern gehabt, die nicht oder nur verspätet gezahlt haben. Gerade im Rahmen der privaten Vermietung kann schon der Verlust von zwei Monaten fest eingeplanter Mieten erhebliche finanzielle Engpässe bedeuten. Insbesondere gilt dies, wenn die eigenen Raten für das Eigenheim noch nicht getilgt sind. Neben Mietrückständen verursachen Mieter auch Schäden an der Mietsubstanz. Nicht immer sind diese durch eine entsprechende private Haftpflichtversicherung gedeckt.



Autor: Sebastian Krüger

Die Spitze des Eisberges sind die sogenannten „Mietnomaden“ oder „Einmietbetrüger“, die vorsätzlich Mietbetrug begehen und Eigentum schädigen. Sehr anschaulich definiert die Rhion, was darunter zu verstehen ist und welche Probleme diese verursachen können:

„Mietnomaden ziehen in ein Mietobjekt mit der festen Absicht, keine Miete zu zahlen. Sie wissen, dass es lange dauert, sie wieder los zu werden. Oft beschädigen sie außerdem noch mutwillig die Wohnung oder lassen sie verwahrlosen.

Mietnomaden vor Vertragsschluss zu erkennen, ist schwer, sie wieder aus der eigenen Immobilie herauszubekommen meist langwierig. Nach der Kündigung vergeht oft bis zu einem Jahr.

*Miet- und Nebenkostenvorauszahlungen fallen weg. Hinzu kommen oft Beschädigungen am Mietobjekt. So summiert sich der finanzielle Verlust durch Mietnomaden und deren Vandalismusschäden schnell auf mehrere tausend Euro.*

*Besonders schlimm wird es, wenn bei einer Immobilienfinanzierung die Mieteinnahmen fest einkalkuliert wurden. Bleiben diese dann aus, kann die gesamte Finanzierung kippen.“<sup>41</sup>*

## ■ Großteil an Mietforderungen ohne Versicherungsschutz

Laut R+V müssen Vermieter jährlich für rund 2 Milliarden Euro an Mietforderungen in die eigene Tasche greifen. Davon werden etwa 600 Millionen Euro vorsätzlich nicht bezahlt, während rund 200 Mio. Euro auf das Konto von Miet-

vandalen gehen. Faktisch besteht für den Großteil der benannten Mietforderungen keinerlei Versicherungsschutz.

Ein erhebliches Risiko für Vermieter besteht darin, dass eine rechtswirksame Räumungsklage bis zu 12 Monate dauern kann, in denen Vermietern fest eingeplante Einnahmen weg brechen können. Dazu kommen teilweise erhebliche Kosten für Anwalts-, Entrümpelungs-, Renovierungs- und andere Kosten, von den angesprochenen Mietrückständen ganz zu schweigen.

## ■ Forderungsausfalldeckung

In der Regel dürften die Schädiger dem Vermieter als Geschädigten bekannt sein. Sofern es ihm gelingt, gegen diese einen vollstreckbaren Titel vor Gericht zu erwirken und Schadenersatzansprüche gar nicht oder nur teilweise befriedigt

werden können, ist eine mögliche Entschädigung für Sachschäden im Rahmen einer Forderungsausfalldeckung möglich. Eine solche findet sich mittlerweile als Leistungsbaustein in den meisten privaten Haftpflichtversicherungen. Im Prinzip leistet die Ausfalldeckung im Umfang der zugrundeliegenden PHV. Gute Anbieter leisten allerdings darüber hinaus auch bei Schäden des Schädigers in einer Eigenschaft als Tierhalter bzw. bei Schäden, die durch Vorsatz verursacht wurden. Da prinzipiell fast alle Versicherer bei Mietsachschäden zahlen, die eine versicherte Person einem Dritten zufügt, gilt dies im Umkehrschluss auch für die Ausfalldeckung.

Wenn also ein Mietnomade oder seine Tiere grob fahrlässig oder vorsätzlich einen Mietsachschaden herbeiführen, so sind diese Schäden an der Mietsubstanz standardmäßig beispielweise bei Haftpflichtkasse Darmstadt, InterRisk oder VHV mitversichert. Kein Versicherungsschutz für Vorsatzschäden bieten hingegen beispielsweise HDI-Gerling oder VPV in ihren Hochleistungstarifen „Paket Rundum Sorglos“ bzw. „Exklusiv“. Besonders leistungsstarke Haftpflichtversicherer übernehmen ergänzend zur eigentlichen Ausfalldeckung zusätzlich auch die Kosten für die Erlangung eines vollstreckbaren Titels, in dem der Tarif einen subsidiären Rechtsschutzbaustein enthält.

#### *Nur der Zeitwert zählt!*

Ein Wermutstropfen ist jedoch, dass die Entschädigung nur zum Zeit-, also nicht zum Wiederbeschaffungswert gilt. Auch lassen sich im Rahmen der Ausfalldeckung keine Schäden durch vertragliche Haftung, also z.B. Mietrückstände einfordern. Ein weiteres Manko ist, dass bei Mietnomaden häufig die im Zusammenhang mit Mietsachschäden üblichen Ausschlüsse für Haftpflichtansprüche wegen „Abnutzung, Verschleiß und übermäßige Beanspruchung“ greifen.

Eine Forderungsausfalldeckung gelangt leider dort an ihre Grenzen, wo zwar ein konkreter Sachschaden benannt werden kann, der Mieter als Schadenverursacher jedoch nicht mehr auffindbar ist oder sich gar ins Ausland abgesetzt hat. Je nach Anbieter besteht Versicherungsschutz nämlich nur, wenn ein vollstreckbares Urteil gegen den Schädiger innerhalb Deutschlands oder innerhalb eines Mitgliedsstaates der Eu-

ropäischen Union erstritten wurde. Dies setzt aber zumindest voraus, dass bekannt ist, wo der Schädiger seinen Aufenthalt hat. Teilweise sind an den Leistungsanspruch der Ausfalldeckung noch weitere Anforderungen gestellt.

#### ■ **Mietausfallzusatzversicherungen**

Einen anderen Lösungsansatz bieten Mietausfallzusatzversicherungen. Eine solche kann beispielsweise bei der Helvetia optional zu einer Wohngebäudeversicherung abgeschlossen werden. Versichert ist „Mietausfall der dadurch entsteht, dass trotz Klage, Urteil und Vollstreckung die jeweilige Miete nicht beigetrieben werden kann. Unter Miete ist die jeweilige Kaltmiete (inkl. fortlaufender Nebenkosten) eines privaten Wohnungsmieters zu verstehen. Die Haftzeit beträgt 12 Monate. Der Vermieter hat eine Selbstbeteiligung von 20 Prozent zu tragen.“ Unversichert sind privat genutzte Wohnungen, die in den letzten sechs Monaten vor Vertragsbeginn unvermietet waren, es sei denn, der Leerstand durch Mietwechsel habe höchstens einen Monat bestanden. Kein Versicherungsschutz bestand auch, wenn vor Vertragsbeginn bereits Mietrückstände bestanden haben.

Zusammenfassend gewährt beispielhaft der Versicherer zwar Versicherungsschutz für nicht gezahlte Mieten, dafür fehlt jedoch Versicherungsschutz für durch Mietvandalen verursachte Sachschäden.

Mietausfallversicherung existieren als Leistungsbaustein zu vielen Wohngebäudeversicherungen am Markt. Im Detail gibt es deutliche Unterschiede. So beträgt etwa bei Konzept & Marketing oder Rhion die Haftzeit bis zu 24 Monate, bei der InterRisk bis zu 36 Monate. Bei der VHV gilt in der Klassik-Dekung eine Haftzeit für Wohnräume von 24 Monate bzw. 36 Monaten in der Exklusiv-Dekung, für Mietverlust aufgrund von Nachbarschaftsschäden in der Exklusiv-Dekung von 24 Monaten. Auch entfällt bei den hier benannten Anbietern im Unterschied zur Helvetia ein Selbstbehalt.

Erst auf den zweiten Blick interessant wirkt hier die Mietausfallversicherung der InterRisk, die sogar dann greift, wenn die Ursache für Mietausfall auf einem fremden Grundstück liegt. Wörtlich heißt es hierzu in § 8 Nr. 1.4 der XXL-Bedingungen wie folgt:

*„1.4 Schäden in der Nachbarschaft Mietausfall oder Mietwert werden auch ersetzt, wenn die Räumung des versicherten Gebäudes durch eine zuständige Behörde angeordnet wird, weil sich auf einem Nachbargrundstück ein Schadenfall ereignet hat, der nach den Bedingungen des vorliegenden Vertrages versichert wäre.“*

Hierzu einige Beispiele:

- Auf dem Nachbargrundstück kommt es zu einem Erdbeben. Dadurch steht das eigene Haus plötzlich an der Abbruchkante. Eine Behörde ordnet daher den Auszug aus dem selbst unbeschädigten Haus an (Räumung).
- Aufgrund eines Erdbebens auf dem Nachbargrundstück muss die eigene Ölheizung mitten im Winter ausgeschaltet werden. Die vermietete Wohnung wird dadurch unbewohnbar
- Auf dem Nachbargrundstück führt ein Sturm zu einem Schaden, dass ein dort existentes Asbestdach abgetragen werden muss. Versicherungsnehmer und dessen Mieter müssen daher aufgrund behördlicher Anordnung das eigene, unbeschädigte Haus verlassen
- Das Nachbargebäude brennt. Der Brand kann zwar gelöscht werden, doch ist das Haus des Versicherungsnehmers dadurch Einsturz gefährdet und muss geräumt werden. Dies ist etwa der Fall, wenn mehrere Häuser Haus an Haus gebaut wurden

Zu beachten ist natürlich, dass Schäden durch Erdbeben oder andere Elementargefahren den Einschluss der erweiterten Elementarschadendeckung bzw. Schäden durch unbenannte Gefahren ebenfalls die entsprechende Erweiterung voraussetzen.

Eine Teildeckung bei Mietausfall bietet auch die SOVAG im Rahmen ihrer Versicherung von vermietetem Eigentum gegen Schäden durch Mieter an. Nähere Details finden Sie an entsprechender Stelle im Text.

#### ■ **Mietnomadenversicherung**

Eine Mietnomadenversicherung im engeren Sinne wird von Rhion, Rheinland und R+V angeboten.

Das Angebot der Rheinland unterscheidet sich nur insofern von der Rhion, als dass dieses nur für die Ausschließ-

lichkeit zur Verfügung steht. In beiden Varianten besteht die Möglichkeit, diese als Zusatzdeckung zu einer Wohngebäudeversicherung oder als selbstständigen Solovertrag abzuschließen.

Sachschäden durch Mietvandalen können bei Rhion und Rheinland wahlweise in Höhe von 10.000, 20.000 oder 30.000 Euro versichert werden, Mietausfall für sechs Monate (max. 5.000 Euro) oder für zwölf Monate (max. 10.000 Euro). Versicherungsschutz besteht für bereits bestehende Mietverhältnisse mit einer Wartezeit von sechs Monaten, für neue unmittelbar ab Vertragsbeginn. Der Tarif ist begrenzt auf die Versicherung von maximal 6 Wohnungen / Wohneinheiten eines Eigentümers. Zur versicherten Wohnung gehören auch Nebenräume im Gebäude (z.B. Keller- oder Speicherräume) sowie Räume in Nebengebäuden auf dem Versicherungsgrundstück, die ausschließlich der bezeichneten Wohnung zuzurechnen sind. Für andere Konstellationen ist im Einzelfall eine Versicherbarkeit zu prüfen.

Im Rahmen der benannten Versicherungssummen für den Mietausfall erstatten Rhion und Rheinland auch notwendige Aufräumungs- und Abbruchkosten, Erstattung von Reinigungs- und Renovierungskosten, Übernahme von Desinfektions- und Schädlingsbekämpfungskosten. Des Weiteren besteht Anspruch auf eine Mietausfallentschädigung für die Zeit einer nach Räumung notwendigen Renovierung oder Sanierung für die Kaltmiete von bis zu zwei Monaten. Dazu heißt es in § 6 Nr. 1 a) der Bedingungen wie folgt:

*„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.“*

Erläuternd heißt es dazu in der Produktinformation:

*„Die Mietkaution dient in erster Linie dazu, den Vermieter vor den finanziellen Folgen bei Beendigung eines Mietverhältnisses abzusichern (sofern berechnete Ansprüche bestehen). Sollte die gesetzliche Mietkaution höher sein, als die Summe der Forderungen für die ausgebliebenen Mietzahlungen, wird der überschüssende*

*Anteil als Selbstbehalt auf den Haftungszeitraum der Leistungen aus der Mietausfallversicherung angerechnet.“*

Anders als teilweise behauptet wird, ist jedoch aus den Bedingungen nicht ersichtlich, dass eine Mietkaution zwingend vorgeschrieben wird.

Generell gilt für den Tarif ein Selbstbehalt von 20% von jedem Schaden (min. 250 Euro, max. 1.000 Euro) für den Sachschaden. Auf den Mietausfallschaden wird – wie bereits beschrieben – der verbleibende Teil der vorausgesetzten Mietkaution in Höhe von drei Monatsmieten angerechnet.

Der Eintritt der Leistungspflicht durch den Versicherer setzt nach § 2 Nr. 1 voraus, dass

- a) der Versicherungsnehmer das Mietverhältnis mit dem säumigen Mieter wirksam gekündigt hat
- b) der gekündigte Mieter die Wohneinheit weiterhin in Anspruch nimmt und
- c) die hinterlassene Mietkaution bereits angezehrt wurde

### ■ Wann besteht Schutz?

Verschwindet ein Mieter bei „Nacht und Nebel“, ohne dass ihm zuvor gekündigt wurde, so besteht nur dann Versicherungsschutz, wenn mindestens zwei Mietzahlungen offen sind. Reine Sachschäden sind nur dann mitversichert, wenn diese zum einen gegen Aufpreis mitversichert wurden und zum anderen im Zusammenhang mit einem ersatzpflichtigen Mietausfallschadens auftreten. Weitere Spezialfälle behandelt der Versicherer in einer umfangreichen FAQ-Liste, die alle häufiger auftretenden Fragestellungen, so auch zu den geltenden Schadenminderungspflichten, hinreichend behandeln dürfte.

Für eine Versicherbarkeit sind Abgaben zu Anschrift und Bezeichnung der vermieteten Wohnung / Wohneinheit nötig, dazu der Name des Mieters jeder Einheit, die Höhe der Nettokaltmiete ohne Nebenkosten sowie der Beginn des Mietverhältnisses. Generell ist Versicherungsschutz nur möglich, wenn der Vermieter in jedem Einzelfall die wirtschaftlichen Verhältnisse der Mieter überprüft hat. Dies hat durch drei Fragen im Antrag zu erfolgen: Nachweis, dass ein Mieter entweder bisher oder zumindest seit

mehr als sechs Monaten seinen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag rechtzeitig nachgekommen ist; Nachweis einer Selbstauskunft (Mietpass) des Mieters sowie eine Bonitätsauskunft des Mieters (z.B. durch Schufa oder Creditreform). Diese Pflichten hat ein Vermieter als Vertragspartner zudem bei jedem Mieterwechsel zu erfüllen. Inwiefern sie auch tatsächlich erfüllt wurden, wird durch den Versicherer allerdings erst im Schadenfall überprüft, so dass es im Interesse eines vermittelnden Maklers ist, diese Unterlagen vorab in Kopie für seine Akte anzufordern.

Im Rahmen der Antragsstellung reicht es allerdings aus, wenn eine der drei Fragen mit „ja“ beantwortet werden kann, andernfalls ist eine Zeichnung nicht möglich. Der Versicherer begründet diese vorvertragliche Risikoprüfung durch den Vermieter damit, dass dieser damit vor unliebsamen Überraschungen geschützt werden solle und ein Vermieter ohne Bonitätsauskunft durch den Mieter in der Praxis kaum eine Chance habe, den Nachweis der Verletzung bestehender Offenbarungspflichten (z.B. Insolvenz oder frühere Räumungsklage) zu erbringen.

Für den Versicherungsschutz gelten für Einjahresverträge bei jährlicher Zahlung je zu versichernder Wohneinheit folgende Prämien:

Mietausfall in Höhe von 6 Monatsmieten:	52,07 € brutto p.a.
Mietausfall in Höhe von 12 Monatsmieten:	80,48 € brutto p.a.
Optional: Sachschäden bis 10.000 Euro:	28,46 € brutto p.a.
Optional: Sachschäden bis 20.000 Euro:	32,02 € brutto p.a.
Optional: Sachschäden bis 30.000 Euro:	35,81 € brutto p.a.

Die mit einer Zwangsäumung verbundenen Kosten (Gebühren des Gerichtsvollziehers, Auslagen für eine Spedition zwecks Transport bzw. Entsorgung von hinterlassenem Mobiliar sowie etwaige Anwaltskosten) fallen nicht unter den Versicherungsschutz, weshalb eine ergänzende Rechtsschutzversicherung dringend anzuraten ist, um auch juristisch gegen Mietvandalen vorgehen zu können.

Auch die zum 01.07.2011 mit einem solchen Produkt auf den Markt gekommene R+V sieht in ihren Anträgen zur MietschutzPolice verständlicherweise



eine Risikoprüfung durch den Vermieter vor. So wird der Vermieter bei der Absicherung von Bestandsmietern nach seiner bisherigen Zahlungserfahrung mit dem Mieter befragt sowie danach, ob sonstige Verpflichtungen aus dem Mietvertrag in den letzten drei Monaten vor Antragstellung verletzt wurden. So heißt es dort wie folgt:

- Ist der Mietvertrag gekündigt?
- Wurde eine Mietzahlung nicht fristgerecht erbracht?
- Besteht eine rückständige Zahlung der Mietkaution?
- Bestanden / bestehen Rechtstreitigkeiten mit dem Mieter?
- Gab es eine Vereinbarung über Stundung der Mietzahlung?
- Kam es zu einer strittigen Mietminderung?
- Lagen sonstige Verletzungen des Mietvertrags vor?

**■ Mietkautionsversicherung**

In verschiedenen Medien wird behauptet, dass der Abschluss einer Mietnomadenversicherung durch den Vermieter nur möglich sei wenn auch der Mieter zwingend eine Mietkautionsversicherung bei der R+V abschließt. Fakt ist jedoch, dass beide Versicherungsprodukte völlig unabhängig voneinander abgeschlossen werden können.

Der Vorteil einer optionalen Mietkautionsversicherung für den Mieter ist die höhere Liquidität, da er quasi einen Kredit in Höhe seiner zu stellenden Mietkaution erhält. Außerdem geht er kein Risiko ein, die hinterlegte Kaution beim Auszug nicht zurück zu erhalten. Der Vermieter wiederum hat durch die Mietbürgschaft die gleiche Sicherheit, als hätte sein Mieter ihm eine Bareinlage hinterlassen. Damit sollte er keinen nennenswerten Grund haben, eine solche Kautionsversicherung abzulehnen, denn die Art der Sicherheit ändert nichts an den Pflichten des Mieters gegenüber dem Vermieter.

Preislich liegt die Mietnomadenversicherung der R+V weit über dem Angebot der Rhion:

Versicherungssumme je Wohneinheit von 5.000 Euro:	124,00 € brutto p.a.
Versicherungssumme je Wohneinheit von 10.000 Euro:	204,00 € brutto p.a.
Versicherungssumme je Wohneinheit von 15.000 Euro:	264,00 € brutto p.a.

Dafür bietet die R+V auch eine umfassendere Absicherung:

- Mietausfälle werden ab Schadenmeldung und zusätzlich bis zu 6 Monate rückwirkend ersetzt, während Rhion erst für die Zeit ab Kündigung des Mietverhältnisses leistet.
- Bestandsmietverhältnisse sind bei R+V sofort versicherbar, bei der Rhion erst nach sechs Monaten.
- Sachschäden werden, anders als bei Rhion, auch ersetzt, wenn zuvor kein Mietausfallschaden eingetreten ist.

Anders als bei Rhion wird hier auch keine konkrete Haftzeit, sondern eine Versicherungssumme vereinbart, die für die vereinbarten Mietrückstände „verbraucht“ werden kann. Damit spielt es keine Rolle, ob die Versicherungssumme innerhalb von 6, 9 oder 12 Monaten aufgebraucht ist; schließlich zahle der Kunde auch seine Prämien für die vereinbarte Versicherungssumme.

*Privatperson oder gewerblicher Vermieter?*

Während Rhion und Rheinland zumindest im Einzelfall auch gewerbliche Wohnräume versichern würden, besteht bei der R+V keine Möglichkeit private Räumlichkeiten zu versichern. Der Vermieter kann allerdings entweder eine Privatperson oder ein gewerblicher Vermieter sein.

Seit dem 01.04.2012 gibt es zusätzlich zwei Sonderkonzepte. Das erste – für „Großkunden“ – ist darauf ausgerichtet, Vermieter mit einem größeren Wohnungsbestand (ab 30 Wohneinheiten) zu versichern. Das zweite Sonderkonzept bietet einen „Versicherungsschutz für Dritte“. Hier kann ein Versicherungsnehmer (etwa ein Bauträger etc.) das Produkt für einen Dritten (z.B. den Käufer einer Wohnung) abschließen.

Die Mindestvertragslaufzeit für diese Sonderkonzepte beträgt jeweils ein Jahr.

Der Leistungsfall wird in § 4 Nr. 1 der Bedingungen wie folgt definiert:

„1.1 der Mieter hat den fälligen Mietzins oder die vereinbarten monatlichen Nebenkosten nicht gezahlt oder 1.2 ist seiner Verpflichtung aus dem Mietvertrag auf Wiederherstellung oder zu Schadenersatzleistungen aufgrund einer von ihm zu vertretenen Beschädi-

gung, Zerstörung oder Entwendung eines vom Vermieter 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 oder Unterlassen oder durch übermäßige Beanspruchung verursacht wurde, sofern der Mieter nach den Vereinbarungen des Mietvertrages dafür einzustehen hat.

2. Der Versicherungsfall ist eingetreten, wenn der Versicherungsnehmer den Mieter unter Fristsetzung zur Zahlung des Mietzinses, der Nebenkosten oder des Nutzungsentgelts und/oder der Schadenersatzleistungen schriftlich aufgefordert hat und diese Frist ohne vollständigen Ausgleich der geltend gemachten Forderung verstrichen ist.

Der Versicherungsfall ist auch dann eingetreten, wenn die Zahlungsaufforderung nicht zugestellt werden konnte, weil der Mieter unbekannt verzogen ist und die Bemühungen des Versicherungsunternehmens zur Ermittlung einer neuen Anschrift erfolglos waren oder wenn der Mieter bereits schriftlich und endgültig Zahlungen wegen der geltend gemachten Ansprüche abgelehnt hat.“

Von der R+V werden folgende versicherten Kosten übernommen:

- Mietrückstände (inkl. Nebenkosten lt. Mietvertrag) ab Eingang der Schadenmeldung und rückwirkend maximal 6 Monate.
- Nutzungsentgelt (inkl. Nebenkosten), für den Zeitraum, in dem der Mieter nach Kündigung des Mietvertrags in der Wohnung bleibt.
- Kosten für die Renovierung, Sanierung und Entrümpelung der Wohneinheit (einschließlich Ungezieferbeseitigung).
- Kosten für Reparatur oder Ersatz beschädigter, zerstörter oder entwendeter Gegenstände oder Bestandteile der Wohneinheit bis zum Zeitwert.
- Entgangene Mieteinnahmen (ohne Betriebskosten) für die Renovierungszeit, maximal 3 Monate.

Eine Reparatur für vom Mieter beschädigte oder zerstörte bzw. Ersatz für von diesem entwendete Gegenstände wird nur zum Zeitwert erstattet, während Rhion

on und Rheinland an dieser Stelle gemäß § 5 der dortigen Bedingungen den Neuwert erstatten würden.

Im Rahmen der versicherten Leistungen gilt nach § 6 Nr. 3 ein Selbstbehalt in Höhe von drei Monatsnettomieten, so dass bei einer entsprechend hohen Mietkaution de facto kein Selbstbehalt zum Tragen käme.

Nachteilig gegenüber der Rhion ist unter anderem der fehlende Versicherungsschutz für Sachschäden an Kellern, Speicherräumen oder vom Mieter auf dem Grundstück angemieteten Garagen. Die Entrümpelung wird aber auch für diese Flächen übernommen.

### *Kostenübernahme für Renovierungs- und Entrümpelungskosten*

Ein Vorteil der R+V ist eine Kostenübernahme für Renovierungs- und Entrümpelungskosten, sofern einer der beiden Versicherungsfälle aus § 4 Nr. 1 (Mietrückstand oder Sachbeschädigung) vorliegt. Ohne gleichzeitiges Bestehen eines der beiden Versicherungsfälle, ließe sich diese Lücke auch durch eine leistungsstarke Forderungsausfalldeckung schließen.

Einen echten Mehrwert gegenüber Rhion und Rheinland ist der oben beschriebene Mietausfall für 3 Monate im Fall einer notwendigen Renovierung, der dort für den Fall einer notwendigen Renovierung nach Räumung nur für 2 Monate erbracht wird.

Ein weiterer wichtiger Vorteil der R+V ist der in § 7 Nr. 1 geregelte Anspruch auf Vorbehaltszahlungen in Höhe von 50% der jeweiligen Schadenposition, sofern im Schadenfall vom Mieter gegen den Vermieter geltend gemachte, plausibel erscheinende Einwendungen erst abschließend zu prüfen sind. Dabei überwindet die Regelung in § 7 zwar das „Bestreiten“ der Forderung, dennoch setzt der Leistungsanspruch zunächst eine Kündigung nach § 6 Nr. 12 voraus.

Positiv ist auch eine Übernahme der vor und nach Kündigung des Mietvertrages bestehenden Mietrückstände, was sich aus § 5 Nr. 1.1 ergibt:

*Wermutstropfen bei beiden Mietnomadenversicherungen ist damit in beiden Fällen, dass diese nicht sofort zahlen und der Vermieter in dieser Zeit gegebenenfalls selbst in finanzielle Nöte geraten könnte. Grundsätzlich sollte zwar für die ersten drei Monate ein*

*Ausfall von Mietzahlungen durch die vom Mieter hinterlegte Kautionsdeckung sein, doch zahlt nur die R+V zumindest die Hälfte der vereinbarten Leistung „sofort“ nach Kündigung. Damit besteht für den Vermieter bis zur endgültigen Klärung der Ansprüche eine zumindest grundlegende Liquidität.*

*Insgesamt bietet eine Mietnomadenversicherung damit zwar einen gewissen Grundschutz, aber in vielen Fällen keine geeignete Lösung, um das finanzielle Risiko zahlungsunwilliger Mieter vollständig in den Griff zu bekommen. Auch sind die zahlreichen Antragsfragen an den Versicherungsnehmer bei Antragsstellung und Obliegenheiten im Fall eines Mietwechsels sicher sinnvoll, dürften aber die Vermietung ohnehin schon schwer vermietbarer Wohnräume noch weiter erschweren. Auch erhöhen sie nicht unerheblich die Gefahr einer möglichen vorvertraglichen Anzeigepflichtverletzung oder etwaiger Obliegenheitsverletzungen. Auf der anderen Seite sensibilisieren sie den Vermieter, womit dieser auch nicht versicherbare Ausfälle vermeidet.*

*Inwiefern man das Preis- / Leistungsverhältnis der beiden beschriebenen Anbieter adäquat findet, hängt sicher stark auch von bereits gemachten Erfahrungen ab. Billig sind die Tarife in jedem Fall nicht. Im Zweifel ist eine sorgfältige Mieterauswahl immer die bessere Lösung, wenn auch kein Allheilmittel.*

### *Mietfactoring*

Die Readyfact AG bietet schon seit 2007 einen Mietausfallschutz für Vermieter über einen Mietfactoring-Rahmenvertrag an.<sup>2</sup> Abgesichert werden kann ein Mietausfall von 6, 9 oder 12 Monatsmieten. Im Gegensatz zu den Wettbewerbsangeboten richtet sich Readyfact sowohl an private als auch gewerbliche Vermieter. Ein weiterer Unterschied ist, dass im Rahmen des Mietfactorings nicht nur vertraglicher Schutz bei zahlungsunfähigen Mietern, sondern auch bei zahlungsunwilligen Mietern besteht. Tatsächlich spielt der Grund für einen Mietausfall keine Rolle. Anders als bei den oben beschriebenen Mietnomadenversicherungen besteht die Absicherung bereits ab der ersten rückständigen Monatsmiete. Dies begründet die Gesell-

schaft damit, dass gerade für private Vermieter ein Mietrückstand von ein bis zwei Monatsmieten schon erhebliche finanzielle Auswirkungen haben kann.

Voraussetzung für die Leistungserbringung sind laut AGB III § 1 Nr. 2 sowie III § 2 Nr. 1 einzig, das Vorhandensein eines nachweisbaren Mietvertrages, dass der Vermieter den Mieter bereits nachweisbar wegen der rückständigen Miete angemahnt hat und das Verstreichen einer Frist von mindestens drei Wochen seit eigentlich fälliger Mietzahlung. Der vereinbarte Mietausfall wird dem Vermieter dann nach AGB III § 3 Nr. 4 innerhalb von nur vier Wochen erstattet. Dabei haben Kunde und Factoringgesellschaft das gleiche Interesse an einer schnellen Regulierung, da sich Readyfact im Schadenfall die Forderung abtreten lässt. Bedingungsseitig ist vom „Verkauf“ der betreffenden Monatsmietforderung die Rede. Als „Kaufpreis“ erstattet Readyfact die offene Miete. Demnach sei es auch möglich, beispielsweise nur eine Januar- und eine Märzmiete zu verkaufen, wenn die Februarmiete ordnungsgemäß gezahlt wurde. Auch offene Teilbeträge der Miete können abgetreten werden, so dass der säumige Rückstand entsprechend ersetzt wird.

Macht ein Mieter Einwendungen aus dem Mietverhältnis gegen den Vermieter geltend (z.B. Mietmängel) so ist Readyfact zum Sicherungseinbehalt von 20% auf die betreffende Mietforderung berechtigt bis der Sachverhalt rechtskräftig geklärt ist. Dem Vermieter werden in diesem Fall also zunächst 80 % der rückständigen Miete erstattet. In der Praxis komme es oft vor, dass Mieter später wieder von den zunächst vorgebrachten Mietmängeln Abstand genommen hätten, da sie tatsächlich gar nicht vorlagen.

Nach III § 4 Nr. 1 gilt des Weiteren:

*„Verweigert der Mieter aufgrund von Einwendungen und/oder Einreden die Zahlung, kann READYFACT vom Forderungskauf zurücktreten, Schadensersatz wegen Nichterfüllung fordern oder verlangen, so gestellt zu werden, als ob die garantierte Eigenschaft der Forderung bestünde, wenn folgende Voraussetzungen alternativ vorliegen. Der Kunde [d.h. der Vermieter] erkennt die Einwendungen und/oder Einreden des Mieters an oder die Einwendungen und/oder Einreden des Mieters sind*

*gerichtlich rechtskräftig festgestellt.  
[...]*

*(3) Stellt sich nach der Durchführung rechtlicher Maßnahmen heraus, dass der Mieter berechtigterweise Einwendungen und/oder Einreden geltend gemacht hat oder hat der Kunde und/oder Vermieter den rechtlichen Bestand der Mietforderung erst nachträglich hergestellt, dann trägt der Kunde die Kosten der Rechtsverfolgung.“*

Ein Vermieter sollte daher nur solche Forderungen an den Anbieter abtreten, die auch tatsächlich berechtigt sind und ihm zustehen.

Wie auch die Wettbewerber sind natürlich auch bei Readyfact gewisse Obliegenheiten zu erfüllen. An dieser Stelle benannt werden sollen, die Verpflichtung jede rückständige Miete mit einem Einwurfschreiben anzumahnen sowie die Meldung jeder Mieterhöhung durch den Vermieter, um sicherzustellen, dass im Schadenfall auch die gesamte Nettomiete erstattet wird.

#### **Kosten**

Die Kosten betragen je nach Absicherungsumfang 2% (6 Monate Mietausfall), 3,5% (9 Monate Mietausfall) bzw. 4,9% (12 Monate Mietausfall) der Nettojahreskaltmiete für das abzusichernde Mietverhältnis. So kostet etwa die Absicherung einer Nettomiete von 500 Euro monatlich im Umfang von 6 Monatsmieten bei Mietausfall jährlich 120 Euro (inkl. MwSt.). Dazu kommt eine einmalige Gebühr in Höhe von 19,50 Euro für eine spezielle Risiko- und Bonitätsanalyse der Readyfact AG im Rahmen der Antragsprüfung. Diese wird vom Anbieter generell intern durchgeführt, kann jedoch optional auch zur eigenen Einschätzung eines Mietverhältnisses angefordert werden, ohne dass zugleich ein Vertrag über Mietfactoring geschlossen wird. Die Analyse berücksichtigt Auskünfte verschiedener Wirtschaftsauskunfteien.

Obwohl ein negatives Analyseergebnis zu einer Vertragsablehnung führen würde, bietet sie doch ein hilfreiches Instrumentarium für den Vermieter, das eigene Risiko einzuschätzen.

Die Beitragszahlung endet direkt mit der Beendigung des Mietverhältnisses oder dem Übergang einer Immobilie an Dritte. Zuviel gezahlte Prämien werden anteilig zurückgezahlt. Der laufende Factoringvertrag ist mit einer Frist von

sechs Monaten zum Ende eines jeden Kalenderjahres kündbar.

Die im Rahmen der Antragsstellung verlangten Auskünfte sind einfach und dürften im Regelfall leicht und ohne besondere Schwierigkeiten zu beantworten sein.

Nicht unter den Versicherungsschutz von Readyfact fallen Anwaltskosten für etwaige Prozesse gegen säumige Mieter. Anders als Rhion / Rheinland oder R+V besteht bei der Readyfact AG kein Versicherungsschutz für reine Sachschäden durch Mietvandalen. Tatsächlich sieht man die eigentlichen Mietnomaden nur als „Spitze des Eisbergs“. Wer einen weitergehenden Schutz gegen Schäden am Eigentum des Vermieters wünscht, wird hierzu an die SOVAG verwiesen.

#### ■ **Versicherung von vermietetem Eigentum gegen Schäden durch Mieter**

SOVAG bietet eine Versicherung von vermietetem Eigentum gegen Schäden durch Mieter an. Versichert sind die vom Vermieter und Mieter eingebrachten Gebäudebestandteile innerhalb der im Versicherungsvertrag bezeichneten Wohnungen. Versichert sind Kosten zur Wiederherstellung der vorhandenen Wohnqualität, die vor einem Versicherungsfall bestanden hat. Hierzu gehören Aufräumungs- und Transportkosten, Dekontaminationskosten aufgrund behördlicher Anordnung, Reinigung- und Renovierungskosten sowie Kosten der Desinfizierung. Versichert sind die Schäden, die durch Mutwilligkeit, Verwahrlosung sowie den Befall von Ungeziefer, Ratten und Mäusen - infolge der durch die Verwahrlosung entstandenen Verunreinigungen - entstehen. Neu ist in Ziffer 3 folgender Einschluss:

*„Ausdrücklich eingeschlossen ist die Verwahrlosung der Wohnung durch psychische Erkrankungen des Mieters (z.B. Verwahrlosungs-, Diogenes- oder Vermüllungssyndrom, Messie-Syndrom, Tierhorden (engl. animal hoarding), Computerspielsucht (z.B. durch MMOG (Massive Multiplayer Online Games)).*

*Voraussetzung für den Versicherungsschutz ist, dass eine ordnungsgemäße Übergabe der Wohnung mit Abnahmeprotokoll (vom Vermieter und Mieter) erfolgt.“*

## Die Welt der Honorarberatung

Jeden Monat  
kostenfrei neu:  
[www.hbmagazin.de](http://www.hbmagazin.de)

[www.hbmagazin.de](http://www.hbmagazin.de)



Schäden aufgrund der benannten psychischen Erkrankungen werden bis in Höhe der Versicherungssumme erbracht.

Ebenfalls versichert sind nach Abs. 2.5 bis 2.7 der AVB Tierheimkosten, Lagerhaltungskosten und Mietausfall für die Dauer der Sanierung. Allerdings ist der versicherte Sachschaden durch Beschädigung, Vermüllung etc. der Wohnung Voraussetzung für den Versicherungsschutz, und die Deckung gilt auch nur für den Zeitraum der Renovierung der Wohnung.

*Nicht versichert sind Schäden ...*

durch Verschleiß, Abnutzung, Schäden, die über eine reine Gebäudeversicherung abgedeckt werden können (Feuer, Leitungswasser, Sturm/Hagel, Einbruch-Diebstahl/Raub, Elementarschäden) sowie entgangener Mietverlust, auch in Folge eines Versicherungsfalles.

Der Versicherungsort ist wie bei der Rhion die im Versicherungsschein und seinen Nachträgen bezeichnete Wohnung. Hierzu gehören auch Nebenräume im Gebäude (zum Beispiel Einzelkeller, Dachspeicher), die ausschließlich der Wohnung des Mieters zuzurechnen sind. Gleiches gilt für Räume in Nebengebäuden auf demselben Grundstück.

Ziffer 14.1 regelt die grundlegenden Obliegenheiten des Vermieters vor dem Versicherungsfall. Demnach muss er

*„14.1.1. alle gesetzlichen, behördlichen oder vereinbarten Sicherheitsvorschriften zu beachten;*

*14.1.2. Der Versicherungsnehmer, oder die von ihm beauftragte Hausverwaltung, hat eine von beiden Seiten (Versicherungsnehmer/ Hausverwaltung und Mieter) gegengezeichnetes Übergabeprotokoll bei der Wohnungsübergabe zu erstellen, aus welchem der Zustand der Wohnung deutlich hervorgeht.*

*14.1.3. Der Versicherungsnehmer, oder die von ihm beauftragte Hausverwaltung, hat vor Vermietung der Wohneinheit eine Selbstauskunft vom Mieter einzufordern, einschließlich einer Kopie des Personalausweises.*

*14.1.4. Bei bereits vermietetem Eigentum bestätigt der Versicherungsnehmer, dass das zu versichernde Mietobjekt bei Vertragsabschluss nicht durch Verunreinigungen oder den Befall von Ungeziefer beeinträchtigt ist.“*

Als Versicherungssummen vereinbart werden können wahlweise 15.000, 25.000 oder 35.000 Euro. Je Wohneinheit kostet ein solcher Schutz entsprechend 6, 7 oder 8 Euro monatlich zuzüglich Versicherungssteuer. Versicherungsschutz kann sowohl für private als auch gewerbliche Vermietung beantragt werden. Die Mindestvertragslaufzeit beträgt ein Jahr.

Im Schadenfall werden drei Monatskaltmieten als Selbstbehalt in Abzug ge-

bracht, was der üblichen Mietkaution entspricht. Erfolgt ein Vertragsabschluss über Readyfact reduziert sich der Selbstbehalt abweichend auf eine Monatskaltmiete.

Für bei Abschluss des Vertrages bereits vermietete Wohnungen besteht erst nach Ablauf von sechs Monaten – gerechnet ab Abschluss der Versicherung – Deckungsschutz. Bei Abschluss über Readyfact reduziert sich die Wartezeit auf 3 Monate.

### Absicherungsformen gegen Mietvandalen im Überblick.

Die **Forderungsausfalldeckung** im Rahmen einer privaten Haftpflichtversicherung kann anbieterabhängig auch für vorsätzlich verursachte Sachschäden an der Mietsubstanz aufkommen. Die Erstattung besteht allerdings nur in Höhe des Zeitwertes und setzt regelmäßig einen vollstreckbaren Titel voraus.

Eine andere Möglichkeit, allein Sachschäden abzusichern, bietet die **Versicherung von vermietetem Eigentum gegen Schäden durch Mieter** aus dem Hause SOVAG.

Mietkosten können durch eine **Mietausfallversicherung** als Ergänzung zu einer Wohngebäudeversicherung abgedeckt werden. Alternativ kommt auch eine Mietfactoring in Frage, das unabhängig vom Grund für einen Mietrückstand ab dem ersten Rückstand einspringt.

Der wichtigste Vorteil gegenüber einer Mietausfall- oder Mietnomadenversicherung ist dass die Absicherung bei Mietausfall unabhängig vom Klageweg besteht. Berechtigte Mietforderungen werden dem Vermieter bei Mietausfall bereits innerhalb von vier Wochen nach Abtretung erstattet. Die Vertragskonstruktion besteht hier aus einem Ver-

kauf offener Mietforderungen an das Factoringunternehmen.

Eine **Mietnomadenversicherung** schützt Vermieter von privatem Wohneigentum vor finanziellen Schäden durch ausbleibende Mietzahlungen und ersetzt darüber hinaus die Kosten für eine mögliche Renovierung und Sanierung der Wohneinheit, wenn die Mieter diese ursächlich beschädigt oder verwahrlosen lässt. Die Beiträge für eine Mietvandalenversicherung können vom Vermieter zwar steuerlich geltend gemacht, nicht jedoch auf die Mieter im Rahmen der Nebenkostenabrechnung umgelegt werden. Der wichtigste Nachteil ist, dass der Leistungsfall erst verhältnismäßig spät beginnt, die Mietkaution bereits aufgebraucht sein muss und eine Kündigung gegen säumige Mieter bereits ausgesprochen worden sein muss.

Damit auch die mit einer Zwangsräumung verbundenen Kosten erstattet werden, ist eine ergänzende Rechtsschutzversicherung dringend angeraten. Zumindest die Kosten für die Erlangung eines vollstreckbaren Titels können auch über eine ergänzende Rechtsschutzversicherung zur Ausfalldeckung abgesichert werden.

<sup>1</sup> Druckstück VF 0332 03/2011 zur Mietnomaden-Versicherung

<sup>2</sup> Nach intensiver Korrespondenz mit dem Anbieter Ende 11.2011 scheint dieser per 05.2012 nicht mehr zu existieren. Die Readyfact Deutschland AG wird zwar noch immer als Inhaber der Website [www.mietausfall.de](http://www.mietausfall.de) benannt, doch sind sowohl die Homepage als auch die Webadressen [christian.braun@mietausfall.de](mailto:christian.braun@mietausfall.de) bzw. [service@mietausfall.de](mailto:service@mietausfall.de) tot. Gleiches gilt für verschiedene bekannte Telefonnummern. Laut Recherche wurde der letzte Jahresbericht für die AG für 2010 eingereicht, während für 2011 noch immer kein Jahresbericht veröffentlicht zu sein scheint. Es ist damit fraglich, ob Produkt und Anbieter noch existieren!