

Neues Produkt: Erweiterter Mieter*innenschutz

Ihre Fragen – Unsere Antworten

- 1. Würde ein/e Vermieter*in nicht mit einer Abtretung einer unwiderruflichen Zahlungsanweisung für die entsprechenden Sozialleistungen des obdachlosen Menschen besser fahren? Sollte dies möglich sein, würde doch zumindest kein Rückstand entstehen, der durch eine Versicherung ausgeglichen werden muss.**

Der Sozialleistungsträger übernimmt nur die Mietzahlungen und Mietnebenkosten, nicht aber Schäden am Mietobjekt, die über den gewöhnlichen Gebrauch hinausgehen und einen Schadensersatzanspruch des*der Vermieters*Vermieterin begründen. Der Sozialhilfeträger übernimmt auch nicht den Mietausfall des*der Vermieters*Vermieterin, wenn der*die Bewohner*in seine*ihre Zahlungen einstellt. Zudem sind Ansprüche aus dem Rechtsverhältnis Sozialleistungsträger/Leistungsempfänger*in grundsätzlich nicht übertragbar. Vorteil dieses neu gestalteten Versicherungsprodukts ist es, dass das wirtschaftliche Risiko der Einrichtung, des Unternehmens, des*der Vermieter*in auf den Versicherer transferiert wird.

- 2. Kann der Versicherungsbeitrag durch den*die Vermieter*in im Rahmen der Nebenkostenabrechnung umgelegt werden?**

Hier ist zu unterscheiden, ob der*die Vermieter*in eine dritte, das heißt außerhalb dieses Versicherungsverhältnisses stehende Person ist oder eine Ihrer regionalen Einrichtungen/Unternehmen.

Mietet eine Ihrer Einrichtungen/Unternehmen eine Wohnung von einem privaten oder gewerblichen Vermieter*in an, besteht grundsätzlich keine Umlagemöglichkeit, da der*die Vermieter*in keine Vertragspartei dieses Versicherungsvertrages ist und auch kein Begünstigter bzw. Prämienschuldner.

Ist die Einrichtung/Unternehmen selbst Vermieterin, könnte sie unter Umständen als gewerbliche Vermieterin, allerdings nur unter sehr engen Voraussetzungen, Teile ihres Versicherungsbeitrages auf ihre Mieter*innen umlegen. In der Regel sind Prämien für Haftpflicht- und ebenso Rechtsschutzversicherungen nicht umlagefähig, eine Mietausfallversicherung allerdings schon.

Hinsichtlich einer optimalen Gestaltung und Vereinheitlichung Ihrer Mietverträge raten wir dazu, sich bei Bedarf diesbezüglich durch einen dafür qualifizierten Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht beraten und unterstützen zu lassen.

3. Würden diese Nebenkosten vom Sozialhilfeträger mit übernommen?

Unter Umständen können Versicherungsbeiträge vom Sozialhilfeträger als Nebenkosten übernommen werden. Dies ist abhängig von der individuellen Situation des*der Bewohner*in. Zu beachten ist allerdings, dass nur angemessene Kosten finanziert werden, hier findet also immer eine Prüfung seitens des Sozialhilfeträgers statt.

4. Ist der Versicherungsschutz an die Wohnung oder die Person geknüpft?

Der Versicherungsschutz ist an die jeweilige Wohnung geknüpft (Risikoort). Die/das jeweilige Einrichtung/Unternehmen wird Versicherungsnehmer*in bzw. Leistungsempfänger*in für die Versicherungsleistungen aus den einzelnen Bausteinen. Die Einrichtungen/das Unternehmen melden die Wohnungen, die mit der Versicherung betreut werden. Die Einrichtung/das Unternehmen wird Begünstigte und Teil-Prämienschuldner*in für die jeweils gemeldeten Wohnungen, die an betreute Personen untervermietet werden.

Mit dem Risikoträger ist eine halbjährliche Stichtagsabrechnung vereinbart (01.01. bzw. 01.07. e.j.J). Die zu versichernden Objekte sind im Halbjahresrhythmus anzumelden. Zur systematischen Erfassung der Risiken wird es durch die Ecclesia Gruppe einen regelmäßigen Listenaustausch geben.

Diese Listen sind, um die ordnungsgemäße, rechtzeitige Abrechnung gewährleisten zu können, bis zum 15.11. und 15.05. e.j.J. ausgefüllt an die jeweiligen Ansprechpartner*innen in den Regionen der Ecclesia Gruppe zu übersenden.

Die unterjährig den Versicherungsschutz beigetretenen Wohnungen werden insgesamt zweimal im Jahr zum 01.01. und 01.07. abgerechnet, aufgrund der ausgewählten Bausteine.

In Phase 1, also in der Phase, in der die Einrichtung/das Unternehmen als Mieter*in auftritt, können Sie insgesamt aus vier Bausteinen wählen, nämlich

- Gewerbliche Mieterhaftpflichtversicherung
- Private Haftpflichtversicherung
- Mietausfallversicherung
- Hausratversicherung

Die auf den jeweiligen Baustein entfallenden Kosten entnehmen Sie bitte dem untenstehenden Punkt 9.

Die Gesamtprämie (Phase 1) p.a. beträgt maximal 170 EUR p.a., sofern alle Deckungsbausteine ausgewählt werden. Bei unterjährigem Auszug erfolgt keine Rückerstattung.

Geplant ist, dass Phase 1 mindestens ein Jahr betragen soll. Der Versicherungsschutz bleibt jedoch bestehen, solange die Wohnung auf der Risikoerfassungsliste (Risikoortliste) im Rahmen der jeweiligen Abfrage gemeldet wird. Damit wird die Phase 1 beliebig verlängerbar sein.

Wenn Ihre Einrichtung/Ihr Unternehmen beabsichtigt, aus dem Mietverhältnis auszusteiern um dem*der Bewohner*in, die Wohnung alleinverantwortlich zu übergeben, muss sie die Wohnung lediglich von der Liste streichen bzw. dort bei der nächsten Abfrage nicht mehr aufführen. Damit ist das Versicherungsverhältnis beendet und der Versicherer erteilt dem*der Bewohner*in als neue*m Hauptmieter*in ein neues, eigenes Versicherungsangebot (Phase 2).

Sollte ausnahmsweise das Mietverhältnis mit der Einrichtung als Mieter fortlaufen, setzen Sie bei der nächsten Meldung die Wohnung einfach erneut auf die Liste. Dann erhält Ihre Einrichtung/Ihr Unternehmen für den weiteren Versicherungszeitraum eine weitere Prämienrechnung sowie eine neue Versicherungsbestätigung.

5. Müssen immer alle Bausteine abgeschlossen werden oder können auch nur einzelne Bausteine versichert werden?

Alle Bausteine können auch einzeln abgeschlossen werden. Angesichts eines umfassenden Deckungsschutzes für Ihre Einrichtungen empfehlen wir jedoch, möglichst alle vier Bausteine auszuwählen.

6. Wie lange wird die Mietausfallversicherung abgeschlossen?

Für das gesamte Versicherungspaket ist ein unbefristeter Verlauf vorgesehen. Das gilt somit auch für den Baustein „Mietausfallversicherung“.

In diesem Zusammenhang weisen wir ergänzend darauf hin, dass der Versicherer, um die Phase 2 einleiten zu können, bereits in Phase 1 eine von der*vom Betroffenen*n unterschriebene Datenschutzerklärung benötigt. Diese berechtigt ihn, die von Ihrer Einrichtung/Ihrem Unternehmen betreute*n Person*en, als den*die neuen Hauptmieter*in anschreiben zu dürfen.

Idealerweise lassen Sie diese Datenschutzerklärung, die Ecclesia Gruppe Ihnen als Formular zur Verfügung stellen wird, bereits bei Abschluss des (Unter-)Mietvertrages mitunterschreiben und übersenden diese sodann direkt an unsere Regionen.

7. Ist das Versicherungsverhältnis ohne weitere Gründe kündbar?

Einer ausdrücklichen Kündigung bedarf es bei dem Versicherungspaket nicht. Für die Beendigung ist es ausreichend, dass die Wohnung, mit der*dem betroffene*n Bewohner*in zum Stichtagszeitpunkt nicht mehr auf der Liste aufgeführt ist.

Soll das Mietverhältnis also um ein Jahr verlängert werden, belässt die Einrichtung/das Unternehmen die Wohnung einfach auf der Liste.

8. Wer trägt die Versicherungskosten?

Versicherungsnehmer*in und Prämienschuldner*in ist die Einrichtung/das Unternehmen für die Wohnungen, die angemietet bzw. der*dem Bewohner*in zur Nutzung zur Verfügung gestellt wurden und versichert werden sollen. An dieser Stelle verweisen wir auf unsere Ausführungen unter Punkt 4.

9. Wie hoch ist die Prämie?

Die Gesamtprämie wird grundsätzlich für ein Jahr errechnet. Sie setzt sich aus Einzelprämien der einzelnen Bausteine zusammen. In Phase 1 kann sich somit die Gesamtprämie zwischen 35,00 EUR bis 170,00 EUR pro Jahr belaufen.

Beginnt der Versicherungsschutz zum 01.07. eines Jahres, erfolgt eine halbjährliche Abrechnung zum Jahresende. Im Folgejahr erfolgt sodann die Abrechnung für das ganze Jahr.

Kosten der einzelnen Bausteine:

Gewerbliche Mieterhaftung (Berufshaftpflichtversicherung)	je Wohnung	40,00 EUR netto p.a. 20,00 EUR netto (1/2J.)
Privat-Haftpflichtversicherung	je Bewohner*in/ Familie/ WG (die gemeinsam in einer Whg. leben)	35,00 EUR netto p.a. 17,50 EUR netto (1/2J.)
Mietausfallversicherung	je Wohnung	40,00 EUR netto p.a. 20,00 EUR netto (1/2J.)
Hausratversicherung	je Wohnung	55,00 EUR netto /p.a. 27,50 EUR netto (1/2J.)

10. Ist es realistisch, dass der*die Obdachlose nach zwölf Monaten in der Lage ist, die Versicherungsprämie selbst zu tragen? Gegebenenfalls aus dem Sozialleistungsbezug?

Hierzu benötigt man die Zustimmung des*der Mieters*Mieterin. Zur Möglichkeit der Umlegung auf die Mietnebenkosten verweisen wir auf unsere Ausführungen unter Punkt 2 bzw. 1. Gegebenenfalls besprechen Sie dies (idealerweise vor Abschluss des Mietvertrages) mit dem zuständigen Sozialleistungsträger, ob und in welcher Höhe dieser bereit ist, die Versicherungsprämie als Mietnebenkosten anzuerkennen.

11. Wer ist Versicherungsnehmer*in?

Versicherungsnehmer*in ist die jeweilige Einrichtung, die die Wohnungen an von ihr betreute Personen weitergibt, also untervermietet, zur Nutzung übergibt, etc.. Wegen der Einzelheiten wird auf die Ausführungen unter Punkt 4 verwiesen. Ein Produkt für Kommunen gibt es noch nicht, sollten diese ebenfalls unmittelbares Interesse an diesem Produkt haben, müsste gegebenenfalls noch ein weiterer Vertrag entwickelt werden.

12. Was passiert bei einem Umzug? Endet der Vertrag mit dem Umzug?

Ja, bei Umzug endet der Vertrag. Die Wohnung ist aus der Liste zu entfernen. Selbstverständlich kann über die neue Wohnung ein neuer Versicherungsvertrag zugunsten eine*s neuen Bewohner*in begründet werden, insoweit wird auf die oben genannten Ausführungen verwiesen.

13. Wie ändern sich die Prämien zum Beispiel bei Umzug? Übernimmt der*die neue Vermieter*in den Vertrag bei Umzug?

Nein, bei Umzug endet der Vertrag. Auch ist eine Prämienänderung nicht vorgesehen. Hinsichtlich der einzelnen Prämienbausteine wird auf die Ausführungen unter Punkt 9 verwiesen.

14. Gibt es Ausschlussgründe?

Grundsätzlich geltend die üblichen Ausschlüsse (Vorsatz, etc.).

An dieser Stelle ist allerdings darauf hinzuweisen, dass die Ecclesia im Baustein „Privathaftpflicht“ für Bewohner*in/Untermieter*in vereinbaren konnte, den Versicherungsschutz sogar auf Deliktunfähigkeit auszuweiten.

Einzigste Ausnahme hierbei ist, dass kein Versicherungsschutz für Handlungen gewährt wird, bei denen sich die versicherte Person im Zustand der Einschränkung ihrer geistig kognitiven Fähigkeiten, zum Beispiel aufgrund extrem starker Alkoholisierung oder Drogenkonsums, befand.

Diese sogenannten „unbestimmten Rechtsbegriffe“ sind allerdings im konkreten Fall auszulegen. Dies ist eine nicht unerhebliche Hürde für den Versicherer, der sich auf diesen Ausschlussgrund berufen möchte.