427 C 10611/15

Beglaubigte Abschrift

Zugestellt:

a) der Klägerin am:

b) der Beklagten am:

als Urkundsbeamtin/Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

EINGEGANGEN
05. MAI 2015
Erl. .....

Amtsgericht Dortmund

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

der Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH, ges. vertr. d.d. Geschäftsführer Dr. Wolfgang Beck, Phillippstr.3, 44803 Bochum,

Klägerin

Prozessbevollmächtigte:

gegen

Dortmund,

Beklagter

Prozessbevollmächtigte

hat das Amtsgericht Dortmund
im vereinfachten Verfahren gem. § 495 a ZPO
ohne mündliche Verhandlung am 02. Mai 2016
durch den Richter am Amtsgericht Stehling
für R e c h t erkannt:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 240, 58 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 15. Aug. 2015 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin zu 2/5 und die Beklagte zu 3/5.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

...

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gem. § 313 a Abs. 1 S. 1 ZPO abgesehen.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e :

Die Klage ist im zuerkannten Umfang begründet.

V.

Der Anspruch der Klägerin auf die vorgerichtlichen Anwaltskosten i.H.v. 147,56 EUR ist nicht begründet. Zwar können vorgerichtliche Anwaltskosten im Rahmen eines Schadenersatzanspruchs aus Verzug ersatzfähig sein. Vorliegend sind hier mit den Schreiben der Anwaltskanzlei JHS Legal vom 10.04.2015 und 21.04.2015 zum einen

die Forderung der Klägerin aus der Heizkostenabrechnung i.H.v. 230,55 EUR sowie die Miete April 2015 i.H.v. insgesamt 748,38 EUR sowie sonstig noch 10,00 EUR Rücklastschriftkosten und 5,00 EUR Mahnkosten geltend gemacht. Auch wenn für diese Forderungen schon Verzug bestand, kommt eine Ersatzfähigkeit der für die Schreiben geltend gemachten Anwaltskosten jedoch vorliegend nicht in Betracht. Insoweit fehlt es nämlich für einen Schadenersatzanspruch aus Verzug an der Erforderlichkeit der Einschaltung eines Anwalts auch unter Berücksichtigung einer zu beachtenden Schadensminderungspflicht. Dabei muss zunächst berücksichtigt werden, dass die Klägerin, bevor sie das „Modell" mit den Anwälten JHS Legal aus Berlin ins Leben gerufen hat, ein eigenes Inkassobüro gegründet hatte, welches sie zunächst vorprozessual eingeschaltet hat und dessen Kosten sie als Verzugsschaden geltend gemacht hat. Dieser Konstellation zur Geltendmachung vorgerichtlicher Kosten als Inkassokosten ist bereits seitens des Amtsgerichts Dortmund unter Bestätigung durch das Landgericht Dortmund eine Absage erteilt worden. Daraufhin hat nun die Klägerin über den Weg der Beauftragung einer Berliner Rechtsanwaltskanzlei gewählt, um vorgerichtlich ihre Ansprüche anmahnen zu lassen, bevor sie diese gerichtlich dann durch ihre Prozessbevollmächtigten aus Bochum geltend macht. Nach Ansicht des Gerichts ist dies mit den Grundsätzen einer Schadensminderungspflicht im konkreten Fall nicht mehr vereinbar. Es ist nach Ansicht des Gerichts überhaupt nicht erforderlich, dass die Klägerin, die zunächst ihre –insoweit auch regelmäßig wirtschaftlich schwachen Mieter- bzgl. Mietzinsrückständen selbst mahnt, sodann die anwaltliche Praxis in Berlin mit einer nochmaligen vorprozessualen Aufforderung beauftragt, um dann im Fall einer Nichtzahlung über ihre jetzigen Prozessbevollmächtigten ihre Ansprüche gerichtlich geltend zu machen, wobei i.d.R. dies dann auch zunächst über die Erwirkung eines Mahnbescheides erfolgt. Nach Ansicht des Gerichts ist diese Handhabung in keiner Weise unter den Gesichtspunkten einer Verpflichtung zur Geringhaltung einer Schadensausweitung zu verantworten. Darüber hinaus ist auch nunmehr, nachdem der Klägerin eigenes Inkassobüro offenbar aufgrund der Rechtsprechung bzgl. der Begründetheit der insoweit geltend gemachten Inkassokosten nicht mehr rentabel erschien, davon auszugehen, dass sie über den Umweg nunmehr der Beauftragung einer Berliner Anwaltskanzlei ausschließlich mit der außerprozessualen Mahnung versucht, die vorgerichtlichen Kosten nunmehr als „anwaltliche Kosten" über ein externes Anwaltsbüro einzuführen. Das Gericht hält diese Art von „Kostenproduzierung" nicht für gerechtfertigt und für absolut nicht notwendig unter dem Gesichtspunkt der Geringhaltung eines Schadens. Nach Ansicht des Gerichts

reichen aufgrund der bei der Klägerin bestehenden büromäßigen Verwaltung der Mieten und sonstigen Kosten aus den Mietverhältnissen deren eigene vorprozessuale Mahnungen vollständig aus, um danach die gerichtliche Geltendmachung durch Einschaltung ihrer Prozessbevollmächtigten im Hinblick auf die Geringhaltung von vorgerichtlichen Kosten als zweckentsprechend und ausreichend anzusehen. Eine Erstattung vorgerichtlicher Kosten für eingeschaltete Anwälte, deren Tätigkeit sich in einfachen und standardisierten Mahnschreiben mit gleichlautender Formulierung, was für eine computermäßige Behandlung spricht, unter Angabe des Gesamtforderungsbetrages und Beifügung einer Forderungsliste, die die Daten aus dem klägereigenen Mietkontoauszug enthält, erschöpft, wobei lediglich noch die dann berechneten vorgerichtlichen Anwaltskosten hinzugefügt werden, ist völlig überflüssig. Diese „Zwischenschaltung" einer Anwaltskanzlei, die weder ortsnah noch mit der späteren gerichtlichen Geltendmachung betraut wird –die Einleitung des Mahnbescheidsverfahrens und Durchführung des dann gerichtlichen Prozessverfahrens erfolgt durch ihre Prozessbevollmächtigten vor Ort- ist nach Auffassung des Gerichts weder sachdienlich oder erforderlich und widerspricht damit auch eklatant den Grundsätzen der Schadensminderungspflicht (std. Rechtsprechung des AG Dortmund, u.a. auch AG Dortmund WuM 2015, 78 f.; AG Dortmund, Urt. v. 03.02.2015, 423 C 8722/14). Diese vorgerichtlichen Anwaltskosten sind daher nach Auffassung des Gerichts im Rahmen des Verzugsschadens nicht ersatzfähig.

Insgesamt war daher die Klage im zuerkannten Umfang begründet, wobei sich der Zinsanspruch hierauf aus §§ 288, 291 BGB ergibt, und darüber hinaus abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO.

Eine Zulassung der Berufung kam nach Ansicht des Gerichts vorliegend nicht in Betracht, da hierfür erforderliche Voraussetzungen nicht vorliegen. Soweit die Klägerin die Berufungszulassung beantragt hat, für den Fall, dass das Gericht die vorgerichtlichen Anwaltskosten nicht zuerkennen sollte, ist darauf zu verweisen, dass es sich insoweit um eine jeweilige Einzelfallentscheidung unter Beachtung der

tatsächlichen Umstände handelt. Darüber hinaus ist dies auch in Fällen vorliegender Art mit den hier gegebenen Umständen ständige Rechtsprechung der Abteilungen des Amtsgerichts Dortmund, sodass eine Entscheidung des Berufungsgerichts zur Sicherung etwa einer einheitlichen Rechtsprechung nicht erforderlich ist. Auch zur Fortbildung des Rechts ist eine Entscheidung des Berufungsgerichts nicht erforderlich und die Sache hat nach Ansicht des Gerichts auch keine grundsätzliche Bedeutung.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen Urteile ist grundsätzlich das Rechtsmittel der Berufung statthaft, die jedoch vorliegend gegen das Urteil nicht zulässig sein dürfte, da eine Berufung nur für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder

b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Beides liegt ersichtlich nicht vor.

Eine Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich **bei dem Landgericht Dortmund**, Kaiserstr. 34, 44135 Dortmund, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Dortmund zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Dortmund durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.