



Amtsgericht Dortmund

IM NAMEN DES VOLKES

Schlussurteil

In dem Rechtsstreit

der Deutsche

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte:

g e g e n

Frau

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

hat das Amtsgericht Dortmund
im vereinfachten Verfahren gemäß § 495a ZPO ohne mündliche Verhandlung am
06.01.2015
durch den Richter am Amtsgericht Dr. Börstinghaus
für Recht erkannt:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 226,70 EUR (in Worten:
zweihundertsechszwanzig Euro und siebenzig Cent) nebst Zinsen in
Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem
10.03.2014 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage, soweit sie nicht zurückgenommen oder für er-
ledigt erklärt wurde, abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin zu 1/4 und die Beklagte
zu 3/4.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe:

Ohne **Tatbestand** (gemäß § 313a Abs. 1 ZPO).

Die Klage ist, soweit sie noch weiterverfolgt wird teilweise begründet.

Die Klägerin kann von der Beklagten noch die Zahlung von 226,70 € verlangen.

Der Klägerin stehen für Juli 2013 bis September 2013 monatlich jeweils 381,52 € Miete gem. § 535 Abs. 2 BGB iVm dem Mietvertrag zu.

Soweit die Klägerin für September 9,99 € mehr verlangt ist die Klage un schlüssig. Es ist nicht ersichtlich, woraus sich diese Mehrforderung ergeben soll.

Die Einlassung der Beklagten, dass die Klägerin die Forderung „ausbuchen“ wolle, ist rechtlich unerheblich. Damit ist kein Erlass der oder Verzicht auf die Forderung verbunden. Es handelt sich um einen reinen internen Buchungsakt, der besagt, wie mit uneinbringlichen Forderungen bilanztechnisch verfahren wird. Es handelt sich weiter zivilrechtlich um eine bestehende Forderung. Nur aufgrund der fehlenden Werthaltigkeit darf sie nach den einschlägigen Buchführungsvorschriften nicht mehr in der Bilanz als Forderung ausgewiesen werden. Ob dies dann vorgerichtlich passiert oder erst nachdem die Titulierung im vorliegenden Verfahren geschehen ist, ist nur eine Frage, wieviel Geld die Klägerin ausgeben will, um die Uneinbringlichkeit festzustellen.

Darüber hinaus schuldet die Beklagte gem. § 286 BGB zweimal 2,50 € Mahngebühren.

Soweit die Klägerin Mahngebühren von 104,00, 20,- und 23,56 € geltend macht, war die Klage abzuweisen.

Bei erkennenden Gericht bestehen, wie bei zahlreichen Kollegen, wie der erkennende Richter aus zahlreichen Gesprächen weiß, erheblich grundsätzliche Bedenken gegen die Erstattungsfähigkeit der für die Einschaltung der Rechtsanwälte JHS Legal.

Der Klägerin steht kein Anspruch aus § 280 Abs. 1 und 2, § 286 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB auf Erstattung dieser Rechtsanwaltskosten zu. Die Klägerin als gewerbliche Großvermieterin hätte die Mahnungen und Folgeschreiben, wie sie es in der in der

Vergangenheit vor Gründung ihres eigenen Inkassounternehmens ja immer getan hat, selbst abfassen können. Die gleichwohl erfolgte Beauftragung eines Rechtsanwalts war nicht notwendig; zumindest hat die Klägerin damit ihre Schadensminderungspflicht aus § 254 Abs. 2 BGB verletzt.

Die Klägerin ist ein gewerbliches Wohnungsunternehmen, das weit über 150.000 Wohnungen vermietet, allein ca. 17.000 Wohnungen in Dortmund. Sie beschäftigt ausgebildetes Personal, z.B. Kaufleute der Wohnungswirtschaft. Die Klägerin und ihre Rechtsvorgängerinnen haben Jahrzehnte das Forderungsmanagement selbst betrieben. Erst im zweiten Halbjahr des Jahres 2011 hat die Klägerin ein Inkassoinstitut als Tochterunternehmen gegründet. Nachdem das erkennende Gericht (AG Dortmund Ur. v. 8.8.2012 – 425 C 6285/12) und in der Folge dann auch andere Abteilungen des AG Dortmund und andere Gerichte die Erstattungsfähigkeit dieser Inkassokosten abgelehnt hat, hat die Klägerin das Inkassoinstitut wieder liquidiert und das Model des Inkassos über die Berliner Anwaltskanzlei JHS Legal ins Leben gerufen.

Es ist nicht erkennbar, dass eine Notwendigkeit zur Einschaltung von JHS besteht. Insofern gilt die gleiche Argumentation zur Notwendigkeit der Einschaltung eines Anwalts für einfache Kündigungen gem. BGH Rechtsprechung. Der BGH hat bereits in zwei Verfahren - einmal die Klägerin betreffend - entschieden (BGH VIII ZR 271/09, MietPrax-AK 543 BGB Nr. 18; VIII ZR 277/11, WuM 2012, 262), dass der Geschädigte nur solche Aufwendungen ersetzt verlangen kann, die zur Wahrung und Durchsetzung seiner Rechte erforderlich und zweckmäßig waren. Insofern hat sich auch an der Argumentation des erkennenden Gerichts gegenüber den Inkassokosten der Deutschen Wohninkasso nichts dadurch verändert, dass jetzt ein Anwaltsbüro mit dem Inkasso beauftragt wurde.

Auch der hier bekannte Ablauf des Mahnwesens spricht gegen die Einschaltung von JHS bzw. zumindest gegen die Erstattungsfähigkeit der Kosten.

Bisher ist hier immer vorgetragen worden, dass ein aus Sicht der Klägerin bestehender fälliger Mietrückstand innerhalb des ersten Monats 2 x schriftlich von der Klägerin selbst angemahnt wird und dass versucht wird Telefonkontakt und per sms-Kontakt mit dem Mieter aufzunehmen. Anschließend werden, wie sich auch aus der vorliegenden Akte ergibt, von JHS nochmals im 2. Monat 2 Mahnschreiben verschickt. Wenn der Mieter dort anruft, kann er frei entscheiden, ob er (1) mit der Klägerin direkt sprechen möchte oder (2) mit der beauftragten Kanzlei. Im dritten Monat erfolgt dann die Abgabe an die jetzigen Klägervorteiler.

Eine Erforderlichkeit zur Einschaltung eines Anwalts bestand vorliegend auch nicht. Die Beklagte steht unter Betreuung. Der Betreuer hatte Kontakt zur Klägerin und

hatte auf die fehlende Leistungsfähigkeit hingewiesen. Die Klägerin soll sogar davon gesprochen haben, die Forderung auszubuchen. Wie es bei der Kündigung bei einfacher Sach- und Rechtslage nicht der Einschaltung eines Anwalts bedarf, bedarf es für Mahnungen im konkreten Fall nicht der Einschaltung eines Anwalts. Diese Notwendigkeit ist für jeden Vermieter objektiv zu bestimmen. Bei einem gewerblichen Großvermieter wie der Klägerin bedarf es keiner Zwischenschaltung eines Anwalts zwischen eigener Mahnung und gerichtlicher Geltendmachung nur zur Abfassung weiterer Mahnungen nicht.

Auch die anwaltlichen Mahnungen sind - wie im Übrigen ja auch die meisten anderen Schreiben der Klägerin und ihrer Prozessbevollmächtigten - standardisiert. Das kann die Klägerin auch weiterhin alleine machen. Das bisherige Mahnwesen gehörte zu den im Mietrecht nicht umlagefähigen Verwaltungskosten. Der Aufwand für die Forderungseinziehung auch bei Schuldnern, die sich in Verzug befinden gehört nun einmal auch nach allgemeinem Schuldrecht nicht zum ersatzfähigen Schaden (BGHZ 66, 112 = NJW 1976, 1256).

Die Klägerin hat durch jahrelange Übung gezeigt, dass das Mahnwesen von ihr ausgeübt werden kann. Alle dem Gericht bekannten Dortmunder Großvermieter machen dies auch selbst.

Es fehlt deshalb zum einen das Merkmal der Notwendigkeit dieser Kosten, zum anderen liegt auch ein Verstoß gegen die Schadensminderungspflicht vor.

Das Gericht (AG Dortmund Urt. v. 8.8.2012 – 425 C 6285/12) hat bereits in seiner Entscheidung zum Konzerninkasso der Klägerin darauf hingewiesen, dass es auch bei einem gewerblichen Großvermieter wie der Klägerin, die Einschaltung eines Anwalts in einfachen Fällen wie dem vorliegenden für nicht notwendig und deshalb auch nicht erstattungsfähig hält. Daran hat sich nichts geändert.

Im Übrigen hatte das Gericht auch schon darauf hingewiesen, dass eine 1,3, Gebühr für standardisierte Computermahnungen auf keinen Fall in Ansatz gebracht werden kann. Allenfalls wäre eine 0,3 Gebühr ansatzfähig gewesen, wenn man den Anspruch dem Grunde nach bejaht.

Von der berechtigten Forderung in Abzug zu bringen war die Kautions samt Zinsen von 239,69 € und die Gutschrift für die Heizkosten von 257,70 und die Betriebskosten von 27,76 €. Das hat die Klägerin auch in der Forderungsaufstellung so getan. Warum die Beklagte diese Forderungen nochmals in Abzug bringen will, ist nicht nachvollziehbar.

Erledigt hat sich der Rechtsstreit durch die Aufrechnung der Klägerin mit dem im

Laufe des Rechtsstreits entstanden Guthaben aus den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen für 2013.

Da das Gericht bereits aufgrund des Anerkenntnisses 100,91 durch Teilanerkennnisurteil tituliert hat, war der Restbetrag wie geschehen noch zuzusprechen. Die Zinsentscheidung beruht auf § 291 BGB.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 1, 269 Abs. 3, 91a ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 713 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung 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.

Die 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.

Dr. Börstinghaus

Beglaubigt

Cieslik

Justizbeschäftigte