

Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e.V. • Noeggerathstraße 49 • 53111 Bonn

Deutsche Annintion Immobilien SE
Rolf Buch
Phillipstr. 3
44803 Bochum

Geschäftsstelle Bonn
Noeggerathstraße 49
53111 Bonn

Tel: (02 28) 94 93 09 -21
Fax: (02 28) 94 93 09 -22
info@mieterbund-bonn.de
www.mieterbund-bonn.de

Telefonhotline
täglich 9.00 - 10.00 Uhr
(02 28) 94 93 09-25

20.07.15

Ansprechpartner/-in
Mirco Theiner
theiner@mieterbund-bonn.de

Telefonberatung
(0228) 94 93 09 -0

Unser Zeichen
KT003518/2/MT/KEI

Ihr Zeichen

Inkasso-Praxis der Deutschen Annintion

Sehr geehrter Herr Buch,

seit längerer Zeit setzten sich die Mietervereine des Deutschen Mieterbundes mit Ihnen über das Inkasso-Wesen der Deutschen Annintion auseinander. Trotz einschlägiger Gerichtsurteile hält die Deutsche Annintion dabei weiter an ihrer Inkasso-Praxis fest und lässt Mahnungen vom Anwaltsbüro JHS Legal erstellen, die neben der eigentlichen Forderung auch Geschäftsgebühr und Auslagenpauschale nach dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz enthalten.

Bereits in seinem Urteil vom 08.08.2012 (AZ 425 C 6285/12) hatte das Amtsgericht Dortmund eine Inkasso- Gebühr für rechtswidrig befunden. Darin begründete das Gericht, wenn ein Mieter eines Wohnungsunternehmens ohne Grund nicht zahlt, kann ein Großvermieter selbst mahnen. Auch eine Mahnung eines Inkassobüros ist ein EDV-Schreiben, mit denkbar geringem Aufwand und geringen Kosten. Das sei gerade einem Großvermieter zuzumuten. Dieser darf nicht unnötige Kosten produzieren, indem er ein Inkassobüro beauftragt.

Diese Auffassung wurde wiederum durch das Urteil des AG Dortmund vom 06.01.2015 (425 C 6720/14) bestätigt. Das Gericht sieht hierin weder eine Grundlage für die Berechnung der Inkasso-Anwaltsgebühren, noch für die Höhe der verlangten Mahngebühren. Darin heißt es:

„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.“ (AG Dortmund vom 06.01.2015 425 C 6720/14)

„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. Allen-

falls wäre eine 0,3 Gebühr ansatzfähig gewesen, wenn man den Anspruch dem Grunde nach bejaht.“ (AG Dortmund vom 06.01.2015 425 C 6720/14)

Ihr Unternehmen beruft sich hingegen auf eine Reihe von Urteilen (AG Bochum vom 27.01.2015 68 C 491/14, AG Gelsenkirchen-Buer vom 04.04.2014 5 C 67/14, AG Recklinghausen vom 07.04.2014 52 C 46/14, AG Soltau vom 11.02.2014 4 C 685/13, AG Weißenburg i. Bay. vom 22.04.2015 1 C 66/15), die nach unserer Auffassung und der anderer Mietervereine jedoch nicht zutreffend bzw. in der Sache nicht substantiiert sind. Sie tragen zur juristischen Bewertung keine inhaltlichen Argumente bei und können daher keineswegs als Grundlage zur Fortführung der kritisierten Inkasso-Praxis dienen.

Im Übrigen weisen wir für den Bonner Amtsgerichtsbezirk darauf hin, dass hier die Auffassung des AG Dortmund geteilt wird, wie sich aus ersten Hinweisen des Gerichts in einzelnen Verfahren ergibt. Erste entsprechende Urteile werden in Kürze erwartet.

Wir fordern Sie daher erneut auf:

1. Für einfache Mahnungen keine externen Dienstleister mehr zu beauftragen und die bisherige Inkasso-Praxis mit überhöhten Gebühren zu beenden,
2. vom Unternehmen verlangte, aber bisher nicht gezahlte Gebühren, aus den Mieterkonten auszubuchen,
3. die Rückzahlung aller Gebühren an die Mieter,
4. das Mahnen unberechtigter Forderungen, z.B. bei Widersprüchen gegen Betriebskostenabrechnungen, umgehend zu unterlassen,
5. den Vertrag mit dem Anwaltsbüro JHS Legal offen zu legen.

Mit freundlichen Grüßen
Mieterbund Bonn e.V.


Mirco Theiner
Geschäftsführer