

# Keine Anwaltskosten bei Mahnungen für die Deutsche Annington

Das Amtsgericht Dortmund hat sich erneut mit der Mahnpraxis der Deutschen Annington, Deutschlands größtem Vermieter, auseinandergesetzt.

Im März 2013 stellte die Deutsche Annington ihre viel kritisierte Inkasso-Praxis um. Statt der Tochterfirma Deutsche Wohninkasso GmbH wurde der Berliner Rechtsanwalt Jochen H. Schatz und seine Kanzlei „JHS Legal“ beauftragt, säumige Mieter zu mahnen. Neben der eigentlichen Mietforderung werden Geschäftsgebühr und Auslagenpauschale nach dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (RVG) berechnet, was zu einer nicht unerheblichen Mehrbelastung der betroffenen Mieter führt.

Die Kosten der Deutschen Wohninkasso hatte das Amtsgericht Dortmund schon zuvor in seinem Urteil vom 8. August 2012

(Az: 425 C 6285/12) für rechtswidrig erachtet. 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. Dies könne ein Großvermieter auch selbst erledigen. Dies sei ihm zuzumuten. Er darf nicht unnötige Kosten produzieren, indem er ein Inkassobüro beauftragt, urteilte das Amtsgericht damals.

Im aktuellen Urteil vom 6. Januar 2015 (Az: 425 C 6720/14) musste sich das Amtsgericht Dortmund jetzt mit der neuen Mahnpraxis der Deutschen Annington auseinandersetzen. Sie sei ein gewerbliches Wohnungsunternehmen, das weit über 150.000 Wohnungen vermiete, davon allein circa 17.000 Wohnungen in Dortmund. Sie beschäftige aus-

gebildetes Personal, zum Beispiel Kaufleute der Wohnungswirtschaft. Die Vermieterin und ihre Rechtsvorgängerinnen habe Jahrzehnte das Forderungsmanagement selbst betrieben. Erst im zweiten Halbjahr des Jahres 2011 habe die Klägerin ein Inkassoinstitut als Tochterunternehmen gegründet. Nachdem das erkennende Gericht und in der Folge dann auch andere Gerichte die Erstattungsfähigkeit dieser Inkassokosten abgelehnt hatten, habe die Klägerin das Inkassoinstitut wieder liquidiert und das Modell des Inkassos über die Berliner Anwaltskanzlei ins Leben gerufen. Vor diesem Hintergrund sei die Einschaltung eines Anwaltsbüros nicht erforderlich gewesen. So wie es bei der Kündigung bei einfacher Sach- und Rechtslage nicht der Einschaltung eines Anwalts bedarf, sei auch bei einem gewerblichen Großvermieter

wie der Klägerin für Mahnungen im konkreten Fall die Zwischenschaltung eines Anwalts zwischen eigener Mahnung und gerichtlicher Geltendmachung nicht notwendig. Dies gilt umso mehr, als auch die anwaltliche Mahnung standardisiert sei, so dass zusätzlich auch ein Verstoß gegen die Schadensminderungspflicht vorliege.

Letztlich wies das Gericht darauf hin, dass es sich bei den standardisierten Computermahnungen um einfache Schreiben handle, für die allenfalls eine reduzierte Gebühr in Betracht käme. ■

## Abwassergebühren bleiben günstig

Der in Düsseldorf seit 2008 geltende Abwassergebührensatz von 1,52 Euro je Kubikmeter für die Schmutzwasserentsorgung (SW) bleibt auch in 2015 und damit seit acht Jahren in unveränderter Höhe bestehen. Der zum 1. Januar 2011 gesenkte Abwassergebührensatz in Höhe von 0,98 Euro je Quadratmeter und Jahr für die Niederschlagswasserentsorgung (NW) sowie bei Gründächern von 0,49 Euro je Quadratmeter Gründach und Jahr für

die Niederschlagswasserentsorgung bleibt ebenfalls in 2015 unverändert.

Der Rat der Stadt hat im letzten Jahr in seiner Dezember-Sitzung eine entsprechende Beschlussvorlage des Stadtentwässerungsbetriebes verabschiedet.

Aktuell beträgt die durchschnittliche Gebührenbelastung aus der Abwasserbeseitigung für eine Privatperson in Düsseldorf weniger als 23 Cent pro Tag. Zudem konnten die Abwassergebührensätze seit 2008

konstant gehalten und beim Niederschlagswasser in 2011 sogar gesenkt werden, obwohl steigende Kosten und die seit Jahren in der Abwasserbeseitigung mit dem Wassersparen verbundenen Gebührenaufschläge pro Jahr zu kompensieren sind.

Der Städtevergleich 2014 belegt, dass in Deutschland Düsseldorf seit Jahren zu dem Drittel mit der niedrigsten Abwassergebührenbelastung gehört, ein weiteres Qualitätsmerkmal des Standortes Düsseldorf. ■



## Öffnungszeiten Karneval

Am Donnerstag, den 12. Februar 2015 (Altweiber), sind unsere Hauptgeschäftsstelle in Düsseldorf sowie die Nebenstellen Ratingen und Neuss ab 13.30 Uhr geschlossen.

Am Montag, den 16. Februar 2015 (Rosenmontag), bleibt unsere Hauptgeschäftsstelle in Düsseldorf geschlossen.

Foto: BilderBox



Wohnbehaglichkeit in der kalten Jahreszeit

# Wohnungsbesichtigung mit Ursachenanalyse

Foto: Thinkstock



In Kooperation mit der Verbraucherzentrale bietet der Mieterverein Düsseldorf e.V. bei Feuchte- und Schimmelschäden eine Ortsbesichtigung an.

Fenster auf, Fenster zu – zumindest in der kalten Jahreszeit ist es schwierig, die richtige Balance für ein angenehmes und angemessenes Raumklima zu finden. Durch eine Dauerlüftung verpufft zu viel kostbare Heizenergie. Bleiben Fenster und Türen dagegen geschlossen, sinkt die Raumluftqualität, und die Wohnung ist nicht mehr behaglich. Außerdem kann hohe Feuchtig-

keit in der Luft zu Schimmelbefall und damit zu Bauschäden führen. Richtiges Lüften ist also für Bewohner und Gebäude gleichermaßen wichtig.

In einem Vierpersonenhaushalt werden pro Tag zwischen acht und zehn Liter Wasser in Form von Wasserdampf produziert. Diese Feuchtigkeit ist ein idealer Nährboden für Schimmelpilze, wenn sie sich an kühlen Oberflächen von Wänden und Raumecken niederschlägt. Um zu verhindern, dass sich Schimmelspo-

ren an diesen sogenannten Wärmebrücken niederlassen, sollten Fenster mehrmals täglich weit geöffnet werden, damit der notwendige Luftaustausch stattfinden kann. Mit der Atmung nehmen wir Sauerstoff auf und geben Kohlendioxid an die Raumluft ab. Ist die Luft in einem Raum vom Gefühl her abgestanden, sorgt regelmäßiges, kurzes Stoßlüften für die nötige Frischluftzufuhr: Im Winter sind drei- bis viermal pro Tag für drei bis acht Minuten normalerweise ausrei-

chend. Gekippte Fenster hingen sind zu vermeiden, da dadurch viel Wärme verloren geht und die Außenwand im Bereich des Fensters so stark auskühlt, dass Schimmelsporen Einzug halten können.

Eine sachgemäß ausgeführte Wärmedämmung des Gebäudes trägt dazu bei, Wärmebrücken zu verringern und Schimmelbildung zu vermeiden. Ein Wärmeschutz am Haus hilft nicht nur, den Heizenergieverbrauch zu reduzieren, sondern auch die Wohnbehaglichkeit in den Innenräumen entscheidend zu verbessern.

60 Euro kostet die Vorortüberprüfung mit einer schriftlichen Ursachenanalyse und Bewertung der wohnlichen und baulichen Gegebenheiten. Terminvereinbarungen sind möglich unter Telefon 01 80/111 5 999 (Festnetzpreis 3,9 Cent pro Minute, Mobilfunkpreis maximal 42 Cent pro Minute) oder direkt bei der Energieberatung Düsseldorf unter Telefon 02 11/71 06 49 30. ■

## Beratungsangebot

Der Mieterverein Düsseldorf ist Mitglied im „Arbeitskreis Schimmelpilz in Düsseldorf“, dem neben Haus & Grund, den Stadtwerken Düsseldorf, der Maler- und Lakiererinnung, der SAGA-Serviceagentur Altbauanierung und anderen auch die Verbraucherzentrale NRW angehören.

Die Mitglieder des Arbeitskreises bieten am Samstag, den **21. Februar 2015**, von 11.00 bis 16.00 Uhr in der Handwerkskammer Düsseldorf im Atrium (hinter dem Empfang), Georg-Schulhoff-Platz 1 eine kostenlose persönliche Beratung an. Unterlagen wie beispielsweise Fotos des Schadens oder Grundrisse der Wohnung sind dabei hilfreich. Eine Anmeldung ist nicht erforderlich.

## 2014 war ein erfolgreiches Jahr

Zum Ende des abgelaufenen Jahres hat der Mieterverein Düsseldorf seit seiner Gründung im Jahre 1899 die Marke von 33.000 Mitgliedern nach Abzug der Kündigungen nur knapp verpasst. Die Mitgliederzahl betrug zum Jahreswechsel genau 32.865. „Diesen Erfolg verdanken wir dem engagierten Einsatz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, insbesondere der Beratungsarbeit unserer neun angestellten Juristinnen und Juristen sowie vier weiteren freien Rechtsanwälten“, bemerkte Hans-Jochem Witzke, 1. Vorsitzender des Mietervereins, aus Anlass der Auswertung der Zahlen. Der Mieterverein Düsseldorf bietet seinen Mitgliedern Hilfe und Schutz in Fragen rund um die ei-

gene Wohnung, insbesondere eine Mietrechtsberatung.

Weit über die Hälfte aller Rechtsberatungen entfielen im abgelaufenen Jahr auf die Beratungsklassiker „Betriebskosten“ und „Wohnungsmängel“. Mit 43,23 Prozent aller Rechtsberatungen ist das Thema „Heizkosten und Nebenkosten“ nach wie vor das vorherrschende Beratungsthema. Danach folgen die Themen „Wohnungsmängel“ mit 22,82 Prozent und an dritter Stelle „Fragen des Mietgebrauchs“ (13,34 Prozent). Hierunter fallen alle Rechtsberatungen, die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis als Hintergrund haben, und Beratungen im Vorfeld oder bei Abschluss des Mietvertrages. Fragen sind beispielsweise, ob

die geforderte Miethöhe rechtmäßig ist, die Vereinbarung einer Staffel- oder Indexmiete anzuraten ist, ob und, wenn ja, welche Auskünfte und Informationen der Vermieter bei der Wohnungsbesichtigung abfragen darf, welche Regeln zu beachten sind, wenn eine WG einen Mietvertrag abschließen will, bis hin zur Problematik, ob Tierhaltung erlaubt ist, die Haustür abends abgeschlossen werden muss oder wie laut gefeiert werden darf.

Das vierthäufigste Beratungsthema waren die Mieterhöhungen (11,41 Prozent). Hier spiegeln sich die Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten mit zuletzt stark steigenden Mieten wider. Vermieter haben offensichtlich 2014 häufiger und wohl auch stärker die

Mieten erhöht. Die Kappungsgrenzenverordnung, die zum 1. Juni 2014 in Kraft getreten ist und wonach in bestimmten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die Miete innerhalb von drei Jahren nur noch um 15 Prozent statt um 20 Prozent steigen darf, hat hier möglicherweise zu einer zusätzlichen Sensibilisierung in Mieterhöhungsfragen geführt. Die sogenannte „Mietpreisbremse“, über die jetzt aktuell diskutiert wird, hat für die Beratungen in 2014 noch keine Rolle gespielt. Rechtsberatungen zum Thema „Kündigung“ (7,36 Prozent), „Mietkaution“ (6,1 Prozent) und „Schönheitsreparaturen“ (2,62 Prozent) wurden etwas weniger stark in Anspruch genommen als im Vorjahr. ■