

Offener Brief an Heimstaden bzgl. der aggressiven Mahnpraxis über Creditreform

Flächendeckend in Berlin, Hamburg und anderen Städten erreichen dieser Tage viele Mieter:innen Briefe des Inkasso-Dienstleisters Creditreform. Offenkundig wird also das Mahnwesen von Heimstaden an ein Dienstleistungsunternehmen ausgelagert. Wir Mieter:innen und die sie vertretenden Mietervereine sind empört und weisen die Mahnungen zu etwaigen Forderungen von Heimstaden zurück. Wir fordern Sie auf, der Creditreform den Auftrag für das Mahnwesen und möglicherweise in Folge auch die Abtretung von Forderungen an das Inkassounternehmen zurückzunehmen.

Die Strategie des Unternehmens liegt für uns auf der Hand: Mietende sollen verunsichert werden, streitige Forderungen sollen ohne großen Aufwand für die Vermieterseite beigegeben werden.

Diese Vorgehensweise widerspricht nicht nur den üblichen Gepflogenheiten vertraglich miteinander verbundener Parteien, sie stellt auch einen Verstoß gegen den zivilrechtlich bestehenden Grundsatz der Schadensminderungspflicht dar. Es ist gerichtlich anerkannt, dass ein professionell organisiertes Wohnungsunternehmen nicht berechtigt ist, einfache Mahnungen durch Dienstleister/Rechtsanwälte durchführen zu lassen und die sich hieraus ergebenden Kosten den Mieter:Innen weiterzubelasten.

Selbst wenn also den Mahnschreiben der Creditreform berechnete Forderungen zugrunde lägen, wären Sie nicht berechtigt, dieses Unternehmen zu beauftragen. Mehr noch: Ihr Tun steht im Verdacht, Mieter:innen zu belästigen, zu nötigen und unzulässig zu beeinflussen.

Die Androhung rechtlicher Schritte in der Mahnung stellt als solche noch keine aggressive geschäftliche Handlung dar. Anders sieht die Situation jedoch aus, wenn der Unternehmer eine Machtposition gegenüber dem Verbraucher zur Ausübung von Druck in einer Weise ausnutzt, die die Fähigkeit des Verbrauchers zu einer informierten Entscheidung wesentlich einschränkt.

Im konkreten Fall mahnt nicht irgendein Unternehmen, sondern der Vermieter, über das Inkassounternehmen. Die angeschriebenen Mieter:innen stehen in einer Auseinandersetzung mit dem Vermieter in einer strukturell unterlegenen Position. Einerseits ist den angeschriebenen Mieter:innen bewusst, dass der Vorwurf der Säumigkeit in Bezug auf Zahlungen aus dem Mietverhältnis über kurz oder lang jedenfalls der Theorie entsprechend eine Gefährdung des Mietverhältnisses und damit auch des Obdachs darstellt. Darüber hinaus fürchten Mieter:innen in einem Mietverhältnis, dass sie selbst bei einem Obsiegen beispielsweise in Bezug auf künftige Mieterhöhungen in einer unterlegenen Position stehen. Vor diesem Hintergrund stellt die Einschaltung eines Inkassounternehmens trotz einer ungeklärten Situation in Bezug auf die Berechtigung der Forderung aufgrund der Wiederholungen und der weiteren Rahmenumstände eine aggressive geschäftliche Handlung dar.

In zahlreichen Fällen wurde Ihnen durch schlüssige und substantiierte Einwendungen klargestellt, dass die angemahnte Forderung nicht in der geltend gemachten Höhe besteht. Gleichwohl mahnen Sie nun über die Creditreform den vollen Betrag an. Hierdurch erwecken Sie - und nichts Anderes ist die offenkundige Zielsetzung der Forderungsschreiben - den Eindruck, dass die geltend gemachten Einwendungen unzutreffend sind und dass Ihnen gegenüber den Mieter:innen gleichwohl ein Anspruch auf die vollständige Zahlung auch der streitigen Forderungen zusteht. Hierdurch führen Sie die Adressaten über deren Rechte und auch über die ihnen gegenüber den Adressaten zustehenden Rechte in die Irre.

Diese Strategie ist unverzüglich zu beenden. Strittige Sachverhalte sind im Rahmen Ihrer Sachbearbeitung zu klären und Forderungen nur durch Sie und nur dann anzunehmen, wenn diese auch tatsächlich berechtigt sind.

Unterzeichner:innen

Berliner Mieterverein

<https://www.berliner-mieterverein.de/>

Mieterverein zu Hamburg

<https://www.mieterverein-hamburg.de/>

Mieter helfen Mietern, Hamburger Mieterverein

<https://www.mhmhamburg.de/de>

StopHeimstaden

<https://www.stopheimstaden.org/>

Heimstaden stoppen! AG aus dem Recht auf Stadt Netzwerk Hamburg

<http://www.rechtaufstadt.net/Hamburg>