

» **Vermieter treibt Geld mit Inkassounternehmen ein** «
Ein Infoblatt / Leitfaden für betroffene Mieter:innen

Wie sollten Mieter:innen reagieren, wenn sie im Auftrag des Vermieters Post von einem Inkassounternehmen erhalten?

Ruhe bewahren! Es besteht kein Grund zur Panik. Stattdessen sollten Betroffene überlegen, ob die geltend gemachte Forderung berechtigt ist. Dabei sollte Hilfe in Anspruch genommen werden, entweder durch die lokalen Unterstützer:innen oder Mietervereine/Rechtsanwält:innen.

Mit wem müssen Unklarheiten bzgl. der geforderten Gelder geklärt werden? Mit dem Inkassounternehmen oder mit dem Vermieter?

Das Inkassounternehmen hat keine Kenntnis von dem Sachverhalt, dem die angebliche Forderung der Vermieterseite zugrunde liegt. Unklarheiten müssen also weiter mit der Vermieterseite geklärt werden. Zugleich sollte das Inkassounternehmen aber informiert werden, dass die Forderung strittig ist, verbunden mit der Aufforderung, die Inkassotätigkeit aufzugeben und die Angelegenheit der Auftraggeberin zurückzugeben.

Wie ist der Ablauf, wenn Mieter:innen die geforderten Gelder nicht bezahlen?

Das hängt vor allem davon ab, ob sich betroffene Mieter:innen gegen die Forderung zur Wehr setzen oder nicht. Wenn das Inkassounternehmen keine Rückmeldung bekommt, ist davon auszugehen, dass es weiter versuchen wird, die Gelder beizutreiben. In der Regel erfolgt dies dann über weitere Mahnungen und letztendlich ein gerichtliches Mahnverfahren. Wird einem Mahnbescheid nicht innerhalb 14 Tagen (eingehend bei Gericht) widersprochen, kann der Gläubiger einen Vollstreckungsbescheid beantragen und nach dessen Erlass das Geld mittels Gerichtsvollzieher:in vollstrecken. Spätestens dann, kann auch ein Eintrag in dem Schuldenregister der (SCHUFA) erfolgen. Wird einem Mahnbescheid widersprochen, landet das Verfahren vor Gericht, wo die Vermieterseite den Anspruch begründen muss und die Mieterseite sich verteidigen kann und muss. Ein gerichtliches Mahnverfahren dürfte nicht in Gang gesetzt werden, wenn betroffene Mieter:innen sich sofort nach Zugang der ersten Mahnung beim Inkassounternehmen und bei der Vermieterseite inhaltlich zu Wort melden.

Also: Auf jeden Fall handeln! Aber: Keine Panik (siehe oben)!

Darf der Vermieter seine Forderungen an ein Inkassounternehmen abtreten? Mit welchen Kosten und Konsequenzen müssen Mieter:innen dann rechnen?

Wer im Besitz einer Forderung ist, kann diese entweder an ein Inkassounternehmen abtreten, dann verfolgt das Inkassounternehmen die Forderung im eigenen Namen weiter, oder das Inkassounternehmen damit beauftragen, die Forderung für den Auftraggeber beizutreiben. Wie die Konstellation bei Heimstaden ist, wissen wir nicht genau. Wir gehen davon aus, dass die Forderungen nicht abgetreten wurden.

Sind die Forderungen zu Unrecht erhoben, besteht kein Risiko für Mieter:innen, Kosten oder

Konsequenzen tragen zu müssen. Sie müssen sich dann nur entsprechend melden und den Forderungen widersprechen (siehe oben). Wenn die Forderungen berechtigt sind, dann sollten Sie nach Möglichkeit zügig ausgeglichen werden. Dann ergeben sich durch die Einschaltung des Inkassounternehmens nur geringe Kosten. Diese Kosten steigen allerdings mit weiterem Verlauf des Verfahrens. Also: Wenn Forderungen berechtigt sind, sind sie auszugleichen. Wenn Sie strittig sind, muss rechtzeitig widersprochen und inhaltlich die Klärung herbeigeführt werden.

Müssen Mieter:innen die Mahngebühren an das Inkassounternehmen zahlen? Gibt es eine Maximalgrenze, die nicht überschritten werden darf?

Es gibt im Zivilrecht den Grundsatz, dass vertraglich miteinander verbundene Parteien Rücksicht aufeinander zu nehmen haben und einen Schaden, der einer der beiden Parteien droht, möglichst gering zu halten haben. Aus dieser Schadensminderungspflicht ergibt sich für professionelle Vermieter:innen, dass diese nicht ohne weiteres berechtigt sind, Inkassounternehmen mit der Beitreibung von Forderungen zu beauftragen und die sich hieraus ergebenden Kosten weiterzugeben. Von daher kann man durchaus auf dem Standpunkt stehen, dass Inkassokosten selbst dann nicht von der Mieterseite zu tragen sind, wenn die Forderung berechtigt war. Wenn die Forderung unberechtigt war, müssen die Kosten sowieso nicht getragen werden.

Welchen Schutz haben Mieter:innen vor Inkassounternehmen, die der Vermieter zur Eintreibung von umstrittenen Zahlungsforderungen beauftragt?

Inkassounternehmen sind keine Schlägertrupps! Sie nutzen vor allem die Angst aus, die die Menschen bekommen, wenn sie das Wort "Inkasso" hören. Lasst euch davon nicht beeindrucken! Ein Inkassounternehmen hat dieselben Möglichkeiten wie der eigentliche Gläubiger, eine Forderung beizutreiben. Ist die Forderung umstritten, muss sie gegebenenfalls gerichtlich geklärt werden. Wer rechtlich beraten weniger Miete zahlt, als die Vermieterseite fordert, hat in so einem Fall nichts zu befürchten.

Welche Fristen müssen eingehalten werden?

Das Inkassounternehmen setzt in der Regel eine Frist von ein bis zwei Wochen zur Zahlung. Die Frist sollte eingehalten werden und innerhalb dieser Zeit sollte bei berechtigten Forderungen entweder bezahlt werden oder bei unberechtigten Forderungen ein Widerspruch gemacht werden. Wichtig: Auch nach Ablauf der Frist kann und sollte unberechtigten Forderungen widersprochen werden. Durch den Fristablauf ändert sich nichts an der rechtlichen Situation.

Wie können sich Mieter:innen gegen Inkassounternehmen wehren, die der Vermieter beauftragt hat?

Genauso, wie sie sich gegenüber der Vermieterseite zur Wehr setzen: Der Forderung widersprechen, den tatsächlichen Sachverhalt darlegen, nicht zahlen und sich nicht verrückt machen lassen.

Droht Mieter:innen ein Schufa-Eintrag, wenn die Forderung des Vermieters nicht beglichen wird?

Nach Einschätzung unserer Jurist:innen ist mit einer Meldung des Mahnvorgangs an die Schufa nicht zu rechnen. Sollte es doch dazu kommen und erweist sich die Forderung als unberechtigt, kann die Löschung des Eintrags verlangt werden. Keinesfalls sollte man aus Angst vor einem Schufa-Eintrag einfach eine unberechtigte Forderung bezahlen.

Ist der Vermieter berechtigt, Daten der Mieter:innen an ein Inkassounternehmen zur Eintreibung von Geldern zu geben?

Ja.

Werden die Daten der Mieter:innen wieder gelöscht, bzw. wie kann eine Löschung veranlasst werden?

Es kann eine Datenauskunft gegenüber dem Inkassounternehmen gestellt werden. Dann muss das Inkassounternehmen mitteilen, welche Daten der Mieter:innen vorliegen und wie diese verarbeitet werden. Einen Anspruch auf Löschung gibt es nur, wenn das Inkassounternehmen nicht mehr nach DSGVO berechtigt ist, Daten zu speichern oder zu verarbeiten.

Dürfen Mieter:innen ihren Vermietern untersagen, ein Inkassounternehmen zwischenschalten?

Nein.

Musterbrief an Heimstaden

Absender

xxxx

Datum: Berlin / Hamburg. xx.xx.2024

An:

Heimstaden Germany GmbH

Erkelenzdamm 11-13

10999 Berlin

Betreff: Schreiben von Creditreform / Widerspruch

Mieter:in-Nummer: xxxx

Sehr geehrte Sachbearbeiter:in bei Heimstaden Germany GmbH,

ich weise in aller Entschiedenheit Ihre über Creditreform an mich gestellten Zahlungsaufforderungen zurück.

Diese sind fehlerhaft / unbegründet. Wie Sie meinem Vertrag / meinem Widerspruch / meiner diesbezüglichen Schreiben entnehmen können, gibt es keine Grundlage für Ihre Forderungen.

Sollten Sie das anders sehen, bitte ich um ihre Stellungnahme und die entsprechenden Nachweise.

Solange es noch Klärungsbedarf bezüglich Ihre Forderungen gibt, bitte ich Sie diese zu klären und nicht weitere Mahnschreiben zu veranlassen.

Ich bitte um schriftliche Bestätigung der Korrektur / Rücknahme der Forderungen.

Mit freundlichen Grüßen,

xxxx

Anlage(n): Vertrag / Widerspruch / Schreiben

Musterbrief an Creditreform

Absender

xxxx

Datum: Berlin / Hamburg, xx.xx.2024

An:

Creditreform Berlin Brandenburg

Wolfram GmbH & Co. KG

10773 Berlin

Betreff: Schreiben vom xx.xx.2024 / Widerspruch

Sehr geehrte Mitarbeiter:in,

im Namen der Heimstaden Germany GmbH haben Sie mich zur Zahlung von xxx,xx Euro an die Heimstaden Germany GmbH aufgefordert. Gleichzeitig stellen Sie mir eine Mahngebühr von 1,50 Euro in Rechnung.

Ich möchte Sie darauf hinweisen, dass der angemahnte Betrag fehlerhaft / umstritten / nicht begründet ist und demzufolge von mir nicht beglichen wird. Darauf aufbauend lehne ich die Zahlung der Mahngebühr an Sie ab. Sollte sich herausstellen, dass Heimstaden berechnete Forderungen an mich hat, werde ich sie selbstverständlich unverzüglich begleichen. Doch strittige Forderungen mit dem Mahnbrief eines Inkassounternehmens einzufordern entbehrt jeder Grundlage. Zur Orientierung füge ich meinen Widerspruch an Ihre Auftraggeberin nebst Anlagen bei.

Mit freundlichen Grüßen,

xxxx

Anlage(n): Widerspruch an Heimstaden mit Anlage(n)