

## Rundschreiben 02/2014

### Thema: SEPA Zahlungsverfahren ab 1. Februar 2014 / Mietrecht

Die Standards der SEPA (Single Euro Payments Area) zur Schaffung eines einheitlichen Eurozahlungsverkehrsraums, treten zum 1. Februar 2014 in Kraft. Dies hat auch Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft, da viele Zahlungen über das Lastschriftverfahren abgewickelt werden.

Anstatt wie bisher, erfolgt eine Identifizierung nicht mehr anhand von Kontonummer und Bankleitzahl, sondern künftig durch IBAN (International Bank Account Number, internationale Kontonummer) und BIC (Bank Identifier Code, internationale Bankleitzahl). Die persönliche IBAN und BIC findet man bei allen Lastschriften und Überweisungen, z. B. auch auf dem Kontoauszug.

Handlungsbedarf besteht für Vermieter, die die Mieten aufgrund einer vom Mieter erteilten „Einzugsermächtigung“ vom Konto des Mieters einziehen (Lastschrift).

Kein Handlungsbedarf besteht für Vermieter, deren Mieter die Miete per „Dauerauftrag“ bezahlen. In diesem Fall erfolgt durch die Bank des Mieters die Umstellung, die den Dauerauftrag zur Zahlung der Mieten erteilt hat.

Vermieter haben, sofern sie nach wie vor Gebrauch machen wollen von der Einziehungsermächtigung, folgendes zu tun:

- a) Der Vermieter muss sich eine so genannte „Gläubiger-Identifikationsnummer“ besorgen. Der Vermieter ist in Bezug auf die zu zahlenden Mieten Gläubiger des Mieters, der Schuldner ist.

Diese Gläubiger-Identifikationsnummer kann ausschließlich im Internet bei der Deutschen Bundesbank ([www.glaebiger-id.bundesbank.de](http://www.glaebiger-id.bundesbank.de)) beantragt werden. Sofern die Gläubiger-Identifikationsnummer fehlt, kann der Vermieter nach dem 01.02.2014 keine Mieten mehr einziehen.

**(ACHTUNG:** Es ist derzeit noch eine Karenzzeit von 6 Monaten in der Diskussion).

Es besteht zum Teil Unsicherheit, wessen Gläubiger-ID zu verwenden ist, wenn Funktionen wie z.B. die Verwaltung von Wohneigentum auf Dritte übertragen werden können.

Beim Einzug der SEPA-Basis-Lastschrift ist die Gläubiger-ID des Zielkontoinhabers zu verwenden. Übertragen auf einen im Auftrag des Kontoinhabers (z.B. eine Wohnungseigentümergeinschaft – WEG) bevollmächtigten Dienstleisters (z.B. Hausverwaltung), hat dieser Dienstleister die Gläubiger-ID des Kontoinhabers zu verwenden.

Im Falle von Treuhandkonten hat der Treuhänder (Hausverwaltung) seine Gläubiger-ID zu verwenden. Im Rahmen der Mandatserteilung sollte der Treuhänder aber kenntlich machen, für wen er den Einzug tätigt (entweder im Rahmen einer erweiterten

Kontobezeichnung oder durch Nutzung des Datenelements „CreditorReferenceParty“. Durch die Information des Zahlers bzgl. der Gläubiger-ID des Treuhänders, sowie durch die Nennung einer eindeutigen Mandatsreferenz ist der Zahler in der Lage, die eine Kontobelastung eindeutig einem Mandat zuzuordnen und ggfs. zu sperren.

- b) Es ist die IBAN und BIC der Bankverbindung des Mieters zu ermitteln. Der Vermieter sollte hier Kontakt mit seiner Hausbank aufnehmen, die ihm für die ihm bekannten Kontonummern und Bankleitzahlen seiner Mieter IBAN und BIC ermitteln kann.

**HINWEIS:** Die IBAN wird grundsätzlich vom kontoführendem Institut vergeben und ist daher vom Mieter erhältlich. Die Kreditinstitute melden bei der Bundesbank ihre Konvertierungsregeln ein. Damit kann aus der Kontonummer und der Bankleitzahl die IBAN und BIC ermittelt werden. Viele Finanz- und Buchhaltungsprogramme können ebenfalls eine Umrechnung in IBAN vornehmen; ebenso verschiedene Tools auf den Internetseiten der Banken.

- c) Es ist eine individuelle Mandatsreferenznummer dem Mieter zuzuweisen. Dies ist eine maximal 35stellige alphanummerische Kennung, beispielsweise der Name des Mieters oder bestimmte Buchstaben- und Zahlenreihenfolgen, die dem Mieter zugeordnet werden.

**HINWEIS:** Leerstellen dürfen als Zeichen nicht verwendet werden.

- d) Der Vermieter muss den Mieter über den Wechsel auf das neue SEPA Zahlungsverfahren schriftlich informieren und dem Mieter dabei die Gläubiger-Identifikationsnummer (des Vermieters) sowie die dem Mieter zugewiesene Mandatsreferenznummer mitteilen.