

---

## Das SEPA-Zahlungsverfahren

---

### Vermieter müssen SEPA-Umstellung vorbereiten

Die meisten haben es schon gehört: Ab 1. Februar 2014 wird das bisher in Deutschland übliche Lastschriftverfahren abgeschafft und durch das SEPA-Zahlungsverfahren ersetzt. SEPA bedeutet »Single Euro Payments Area«, zu gut Deutsch: »einheitlicher Euro-Zahlungsverkehrsraum«. Was im europäischen Zahlungsverkehr Vorteile bringt, macht jetzt erst einmal Mühe, und zwar unter anderem allen Immobilienbesitzern, die zum Beispiel in ihrem Zweifamilienhaus eine Wohnung vermietet haben, also klassische Vermieter sind.

Vermieter, deren Mieter jeden Monat die Miete selbst überweisen, etwa mit Hilfe eines Dauerauftrages, müssen diese über die IBAN und die BIC des Kontos informieren, auf das die Miete überwiesen wird.

Die IBAN ist die International Bank Account Number, also die internationale Kontonummer. Der BIC ist der Bank Identifier Code, sprich die internationale Bankleitzahl. Die IBAN ist zunächst irritierend lang, aber für deutsche Konten beginnt sie mit DE, gefolgt von einer zweistelligen Prüfziffer und weist dann die alte

Bankleitzahl und die bisherige Kontonummer auf. Schwierigkeiten können bei der Auffüllung alter kurzer Bankleitzahlen und Kontonummer entstehen. Auch die Ermittlung der Prüfziffern, für die es Programme gibt, klappt nicht in jedem Fall. Bei ausländischen Konten kann die IBAN bis zu 34 Zeichen haben.

Außerdem benötigen Sie IBAN und BIC aller Konten Ihrer Mieter, wenn Sie Beträge rücküberweisen müssen, also vor allem dann, wenn Sie über Nebenkostenvorauszahlungen abrechnen müssen und Guthaben rückzuerstatten sind.

Schnellstens handeln sollten alle, die die Miete monatlich per Lastschriftverfahren vom Konto ihres Mieters einziehen, die also eine sogenannte Einzugsermächtigung haben. Sie müssen jetzt aktiv werden.

### Gläubiger-ID online beantragen

Weil Vermieter in Bezug auf die vom Mieter zu zahlenden Mieten »Gläubiger« des Mieters sind, müssen sich alle Vermieter eine sogenannte Gläubiger-Identifikationsnummer besorgen. Diese muss (und kann nur) über das Internet beantragt werden, und zwar bei der Deutschen Bundesbank unter der Adresse [www.glaebiger-id.bundesbank.de](http://www.glaebiger-id.bundesbank.de). Ohne diese Gläubiger-Identifikationsnummer können Vermieter nach dem 1. Februar 2014 keine Mieten mehr einziehen.

Im nächsten Schritt muss der Vermieter die IBAN und BIC der Bankverbindung seines Mieters ermitteln.

Im nächsten Schritt muss der Vermieter seinem Mieter eine individuelle Mandatsreferenznummer zuweisen. Dies ist eine maximal 35-stellige sogenannte alphanummerische Kennung, die der Vermieter aus Buchstaben und Ziffern zusammen-

setzt, also zum Beispiel aus dem Namen des Mieters und bestimmten Zahlen, die ihm zugeordnet werden. Dies ist vor allem für Vermieter wichtig, die mehrere Mieter haben und diese zuverlässig unterscheiden müssen. Zu Bedenken ist auch der Fall, dass der Mieter kündigt und später erneut Mieter wird. Dann braucht er eine neue Mandatsreferenznummer, der Name allein reicht zur Unterscheidung dann also nicht aus.

### Mieter schriftlich informieren

Hat der Vermieter alle Daten zusammen, muss er seinen Mieter über die geplanten Veränderungen in Kenntnis setzen – und zwar schriftlich. Auf der Rückseite dieses VPB-Ratgebers finden Vermieter einen Musterbrief, den sie dazu verwenden können. Der Vermieter muss den Mieter von der Umstellung auf SEPA in Kenntnis setzen, er muss ihm seine Gläubiger-Identifikationsnummer und die Mandatsreferenznummer mitteilen. Das Muster enthält zudem die Ankündigung der SEPA-Lastschriften mit Hinweis auf deren Fälligkeit. Dies wird Vorabankündigung oder Pre-Notification genannt. Bis wann diese vor dem Einzug erfolgen muss und ob weitere Angaben zu machen sind, hängt maßgeblich von den Inkassobedingungen der Vermieterhausbank ab.

Das funktioniert so aber nur, wenn die bereits vorliegende Lastschrifteinzugsermächtigung in ein SEPA-Lastschriftmandat umgewandelt werden kann. Dieser Vorgang wird auch als Migration bezeichnet. Ob das geht, oder ob doch noch ein neues SEPA-Mandat vom Mieter eingeholt werden muss, sowie die Frage, welchen Inhalt dieses Mandat haben muss, hängt von den Inkassobedingungen der Bank ab, die das Vermieterkonto führt. Setzen Sie sich also auch zügig mit Ihrer Bank in Verbindung und klären Sie diese Fragen.

Checkliste: Vermieter müssen jetzt für SEPA-Lastschriften

Gläubiger-Identifikationsnummer bei der Bundesbank beantragen (geht nur online).

IBAN und BIC des Mieters ermitteln (dabei hilft die eigene Hausbank, sie stellt ein Umrechnungsprogramm zur Verfügung).

Klären, ob das alte Lastschriftmandat in ein SEPA-Mandat migriert werden kann (hängt von den Inkassobedingungen der Hausbank ab). Falls nicht, SEPA-Mandat von den Mietern erbitten (Inhalt wird ebenfalls von den Inkassobedingungen der Hausbank bestimmt).

Voraussetzungen der Vorabankündigung bei der Hausbank klären.

Dem Mieter schriftlich mitteilen, dass der Vermieter auf SEPA umstellt.

Dem Mieter die Gläubiger-Identifikationsnummer schriftlich mitteilen.

Dem Mieter die Mandatsreferenznummer mitteilen.

Übrigens:

Viele Hausbesitzer bessern durch Vermietung einer Wohnung im eigenen Haus das Budget auf. Die Mieteinnahmen verringern die wirtschaftliche Belastung aus dem Hausbau verringern und verbessern auf lange Sicht die finanzielle Absicherung im Alter. Vermieter haben neben Rechten allerdings auch Pflichten. Denn das Wohnraummietrecht hat zahlreiche Vorschriften zum Schutz von Mietern. Diese Vorschriften begrenzen die Möglichkeiten, den Mietvertrag zu gestalten. Werden die Weichen beim Vertragsabschluss falsch gestellt, kann das den Vermieter bares Geld kosten. Damit die Vermietung für den Hausbesitzer kein Zuschussgeschäft wird, sondern ein Gewinn,

hat der Verband Privater Bauherren den Leitfaden »Mietrecht für Bauherren - Der Einstieg in die Vermietung« zusammengestellt. Sie können ihn im VPB-Shop unter der URL http://tinyurl.com/cjwvtke bestellen oder direkt hier, durch Einscannen des nebenstehenden QR-Codes.



Form for SEPA mandate conversion. Fields include: Herrn/Frau Name des/der Mieter, Straße Nr., PLZ Wohnort, Datum, Mietverhältnis ... (Ort, Straße, Hausnummer, Stockwerk - oder eigenes Zeichen) Umstellung des Einzugsermächtigungsverfahrens auf das SEPA-Zahlungsverfahren, Sehr geehrte(r) ..., zum Einzug der monatlich zu zahlenden Miete nutze(n) ich/wir vereinbarungsgemäß das Einzugsermächtigungsverfahren (Lastschrift), Ab 1.2.2014 wird dieses nationale Verfahren europaweit durch das SEPA-Zahlungsverfahren (Single Euro Payments Area, einheitlicher Euro-Zahlungsverkehrsraum) ersetzt. Dabei werden die Konten künftig durch die IBAN (International Bank Account Number, internationale Kontonummer) und den BIC (Bank Identifier Code, internationale Bankleitzahl) identifiziert anstatt wie bisher anhand von Kontonummer und Bankleitzahl. Ich/wir werden die von Ihnen bereits erteilte Einzugsermächtigung ab dem ... (Datum einsetzen) als SEPA-Mandat für wiederkehrende Lastschriften im Rahmen des SEPA-Basis-Lastschriftverfahrens weiter nutzen und die fälligen Mieten wie bisher jeweils am ... (Datum des Bankeinzuges einsetzen, zum Beispiel 3. Werktag) des Monats von Ihrem folgenden Konto einziehen: IBAN: (neue IBAN des Mieters) BIC: (BIC des Mieters, Bank und Ort) Sollten diese Angaben nicht mehr aktuell oder unzutreffend sein, bitten wir um Nachricht. Ihre IBAN und den BIC finden Sie zum Beispiel auch auf Ihrem Kontoauszug. Ergeben sich keine Abweichungen, brauchen Sie nichts zu unternehmen. Damit Sie die Lastschrifteinzüge eindeutig zuordnen können, nutze(n) ich/wir Ihre Einzugsermächtigung künftig mit Ihrer Mandatsreferenznummer ..., die ich/wir Ihnen hiermit zuweise(n). Meine/Unsere Gläubiger-Identifikationsnummer lautet: ... Mit freundlichen Grüßen, Unterschrift des Vermieters