

SEPA-Praxistipps für Haus- und Objektverwaltungen

Stand: Februar 2014

Auch Haus- und Objektverwaltungen sind durch die Einführung von SEPA betroffen. Durch die Abschaltung der bisherigen Überweisungs- und Lastschriftverfahren spätestens am 01.08.2014* besteht Handlungsbedarf.

Hintergründe und viele nützliche Informationen zu SEPA finden Sie unter www.hvb-sepa.de oder besuchen Sie eines unserer interaktiven Kundenseminare! Die HVB @Webinare sind einfach, online, unkompliziert, aktuell und absolut kostenlos. Anmelden können Sie sich unter: www.hvbwebinar.de.

Voraussetzung für die Praxistipps sind folgende Kenntnisse:

- IBAN/BIC
- SEPA-Basislastschrift, SEPA-Mandat, Vorlauffristen für die Einreichung von Zahlungen
- Pre-Notification (Vorabinformation)
- SEPA-Überweisungen

Ergänzend dazu haben wir diese Praxistipps speziell für Haus- und Objektverwaltungen zusammengestellt.

ALLGEMEINE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Ergänzung aller Formulare, Zahlscheine, Flyer, Internetauftritte etc. durch Angabe Ihrer IBAN/BIC. Diese Information finden Sie schon jetzt auf Ihrem Kontoauszug, in der Umsatzanzeige des HVB Direct B@nkings oder auf jeder neu ausgegebenen eKarte.

Umwandlung Ihrer gespeicherten Bankverbindungen (Überweisungen und Lastschriften) in IBAN und BIC

- durch Abfrage von IBAN und BIC bei den Eigentümern, Mietern etc.
- durch Übertrag von erhaltenen Rechnungen
- durch Konvertierung von Kontonummern / Bankleitzahlen in Ihrem electronic Banking-Programm
- durch Konvertierung von Kontonummern / Bankleitzahlen in Ihrer Finanzbuchungs- oder Verwaltungssoftware
- über das Service-Portal: www.iban-service-portal.de

ÜBERWEISUNGEN

- Erfassung von SEPA-Überweisungen über Ihr electronic Banking-Programm oder in Ihrer Verwaltungssoftware zur Übermittlung des Zahlungsverkehrs an die Bank. Dazu verwenden Sie IBAN und BIC anstelle von Kontonummer und Bankleitzahl.
- Ihre Softwareprogramme müssen auch das neue SEPA-Format (XML) unterstützen. Das HVB Direct B@nking und HVB eFIN unterstützen bereits das neue XML-Format.
- Beachten Sie bei Gehaltszahlungen die Angabe des sogenannten Purpose Code „SALA“ (Salary Payment = Gehaltszahlung). Diese Angabe ist wichtig, da i. d. R die Empfängerbank anhand des Gehaltseinganges z. B. Dispositionskredite prüft.

LASTSCHRIFTEN

Folgende Daten werden für die SEPA-Lastschrift benötigt:

- IBAN / BIC des Zahlungspflichtigen
- Gläubiger-Identifikationsnummer (Beantragung bei der Bundesbank unter www.glaebiger-id.bundesbank.de und Weitergabe an die Bank des Zahlungsempfängers)
- Mandatsinformationen (eindeutige Mandatsreferenz, Datum der Unterschrift)
- Fälligkeitsdatum
- Sequenzkennzeichen des Lastschrifteinzuges (erstmalig, wiederkehrend, einmalig)
- Verwendungszweck (140 Zeichen)

An die Stelle der bisherigen Einzugsermächtigung tritt das Mandat, welches als eigenes Formular verwendet oder auch Bestandteil eines Vertrages sein kann.

* Vorbehaltlich der Umsetzung der von der EU vorgesehenen Änderung der SEPA-Migrationsverordnung 260/2012. Das Abbuchungslastschriftverfahren wurde bereits zum 01.02.2014 abgeschaltet.

MUSTERMANDAT FÜR EINE BASISLASTSCHRIFT (DIE FORM IST FREI, DIE ANGABEN SIND PFLICHT- ANGABEN, DER TEXT IST WÖRTLICH ZU ÜBERNEHMEN)

WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT MUSTERWOHNEN,
TULPENWEG 5, 12345 MUSTERHAUSEN
Gläubiger-Identifikationsnummer: DE99ZZZ05678901234
Mandatsreferenz: 967 543 CB2

SEPA-LASTSCHRIFTMANDAT

Ich ermächtige die Wohnungseigentümergeinschaft MUSTERWOHNEN, Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von der Wohnungseigentümergeinschaft MUSTERWOHNEN auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.

Hinweis: Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

- Mandat gilt für wiederkehrende Zahlungen
 Mandat gilt für einmalige Zahlungen

Vorname und Name (Kontoinhaber / Zahlungspflichtiger)

Straße und Hausnummer

Postleitzahl und Ort

Kreditinstitut (Name und BIC) _____|____

IBAN: DE_ _|_____|_____

Datum und Ort

Unterschrift des / der Kontoinhaber

- Geben Sie die individuelle Mandatsreferenz, Ihre Gläubiger-Identifikationsnummer und das Mandatsunterschriftsdatum an (Bestandteil jeder SEPA-Lastschrift ist das Datum des Anschreibens bzw. der Benachrichtigung)

Empfehlung: Zusätzlich Nennung der automatisch ermittelten IBAN / BIC mit der Bitte um Überprüfung durch den Zahlungspflichtigen (Mieter, Eigentümer etc.)

Nachdem Sie auf die SEPA-Lastschrift umgestellt haben, wird das Datum der Umdeutungsinformation als Mandatsunterschriftsdatum verwendet.

BEISPIEL EINES ANSCHREIBENS ZUR UMDEUTUNG EINER SCHRIFTLICHEN EINZUGSERMÄCHTIGUNG

Hausverwaltung Muster, Rosenweg 2, 12345 Musterhausen
für Wohnungseigentümergeinschaft MUSTERWOHNEN,
Tulpenweg 5, 12345 Musterhausen
mit Gläubiger-Identifikationsnummer: DE99ZZZ05678901234
Mandatsreferenz 967543CB2

Sehr geehrte Frau Erika Mustereigentümerin,

aufgrund der Umstellung des Zahlungsverkehrs auf die SEPA-Zahlverfahren bei der Hausverwaltung Muster stellen wir am 01.03.2014 Einzüge auf das europaweit einheitliche SEPA-Basislastschriftverfahren um. Der Forderungseinzug erfolgt somit erstmalig für das laufende Hausgeld des Monats März 2014 im SEPA-Lastschriftverfahren. Rechtlich ist Forderungsinhaber hinsichtlich des Hausgeldes die teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft MUSTERWOHNEN. Diese nimmt somit als Gläubiger fortan im SEPA-Verfahren teil. Die Gläubiger-Identifikationsnummer der hier verwalteten Wohnungseigentümergeinschaft MUSTERWOHNEN in Tulpenweg 5, 12345 Musterhausen lautet DE99ZZZ05678901234.

Für Ihr Sondereigentum lautet die Mandatsreferenz: 967543CB2.

Den Einzug der monatlichen Tiefgaragenmiete erfolgt über die Mandatsreferenz 967543CB2-2.

Vor dem erstmaligen Gebrauch der SEPA-Lastschrift und bei jeder Änderung im Einziehungsbetrag werden wir Sie rechtzeitig, spätestens 14 Tage vorher, informieren ...

WIE KOMMEN SIE AN DIE ERFORDERLICHEN MANDATE?

Drei wesentliche Konstellationen sind zu beachten:

1. Eine Einzugsermächtigung liegt im Original vor.

Sofern Ihnen schriftliche Einzugsermächtigungen vorliegen, können Sie diese in SEPA-Mandate umdeuten. Vor dem ersten SEPA-Lastschrifteinzug müssen Sie die Zahlungspflichtigen über die Umdeutung informieren.

- z.B. mit einem einmaligen Anschreiben an die Mieter / Eigentümer mittels Mailing, Wirtschaftsplan, Abrechnung
- Weisen Sie in der Information ausdrücklich darauf hin, dass die Einzugsermächtigung in ein SEPA-Mandat umgewandelt wird

Die Form für die Mitteilung der Umdeutung ist grundsätzlich frei. Daher findet sich in Publikationen gelegentlich der Hinweis auf die Möglichkeit einer Umdeutung über den Verwendungszweck einer DTA-Lastschrift. Das heißt, dass die Pflichtinformationen für eine Umdeutung im Verwendungszweck der letzten DTA-Lastschrift an den Zahlungspflichtigen übertragen werden.

BEISPIEL FÜR EINE UMDEUTUNG ÜBER DEN VERWENDUNGSZWECK

HAUSGELD MÄRZ 2014.
KÜNFTIGE LASTSCHRIFTEN WER-
DEN PER SEPA-LASTSCHRIFT
MIT UNSERER GLÄUBIGER-ID
DE99ZZ01234567891 UND
IHRER MANDATSREFERENZ
M123415 EINGEZOGEN. DER
EINZUG DES HAUSGELDS VON
180 EUR ERFOLGT ZUM 1.
JEDEN MONATS AB 01.09.2014
VON DIESEM KONTO.
IHRE HAUSVERWALTUNG

Dieses Verfahren ist kostengünstig, kann helfen den Aufwand für die SEPA-Umstellung zu reduzieren und ist daher für den Lastschrifteinreicher interessant. Diese Mitteilungsform birgt aber Risiken, auf die wir Sie hinweisen wollen. Es ist nämlich insbesondere nicht sichergestellt, dass der Empfänger die Information liest. Der Verwendungszweck liefert i.d.R. Detailinformationen zur Transaktion. Er ist kein üblicher Informationskanal für Nachrichten, die nicht direkt mit der Zahlung zu tun haben. Darüber hinaus ist unbekannt, wann der Kontoinhaber seine Kontoinformationen erhält. Unter Umständen ist dies erst zum Ende des jeweiligen Quartals der Fall. Auch besteht die Gefahr, dass der Verwendungszweck verkürzt auf dem Kontoauszug des Zahlungspflichtigen angezeigt wird, weil nicht alle Zeilen übermittelt werden. Aus diesen Gründen können wir diese Form der Mitteilung nicht empfehlen und weisen an dieser Stelle nur nachrichtlich auf ein im Markt existierendes Verfahren hin.

2. Eine Einzugsermächtigung liegt nicht oder nicht mehr im Original vor.

Haben Sie keine schriftlichen Einzugsermächtigungen vorliegen (z.B. aufgrund telefonischer Erteilung), müssen Sie neue Mandate einholen, wenn Sie weiterhin Lastschrifteinzüge vornehmen möchten.

3. Sie schließen neue Miet- oder Verwalterverträge.

Holen Sie für diese Fälle ab sofort Mandate ein (siehe Muster). Den Einzug können Sie dann bis zum 31.07.2014 im bisherigen Einzugsermächtigungsverfahren oder bereits im neuen SEPA-Lastschriftverfahren durchführen. Ab dem 01.08.2014 ist nur noch das neue Verfahren zulässig. Nutzen Sie noch das Einzugsermächtigungsverfahren für neue, nach dem 01.02.2014 unterschriebene Formulare sollten Sie neben der Einzugsermächtigung mittels einem Kombimandates gleich ein SEPA-Mandat für die SEPA Lastschrift mit einholen.

HINWEISE ZU DEN MANDATSBESTANDTEILEN UND ZUR MANDATSVERWALTUNG

Gläubiger-Identifikationsnummer:

- Beantragung durch Verwalter, ggf. mit Beschlussfassung aus Eigentümersammlung. Da der Verwalter des Gemeinschaftseigentums in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) die teilrechtsfähige Gemeinschaft im Verhältnis zu Dritten (Versorgern), aber auch bei Einzug der Hausgelder vertritt und das Konto nunmehr zwingend auf Namen und Rechnung der WEG geführt werden muss, ist für jede WEG durch deren gesetzlichen Vertreter, also den Verwalter, eine eigene Gläubiger-Identifikationsnummer bei der Bundesbank zu beantragen. Bei einem Verwalterwechsel bleibt die Gläubiger-Identifikationsnummer erhalten.
- Läuft das Verwaltungskonto, auf dem die Mietzahlungen eingehen, auf den Namen des Eigentümers und der Verwalter hat lediglich Kontovollmacht, ist die Gläubiger-Identifikationsnummer des Eigentümers zu verwenden. Im Regelfall wird die Gläubiger-Identifikationsnummer für WEGs bei der Bundesbank als „Sonstige Personenvereinigungen“ beantragt.
- Sie kennzeichnet den Gläubiger der Lastschrift, im Normalfall bei Wohngeldern die WEG oder den Eigentümer des Objektes, z. B. pro WEG eine Gläubiger-Identifikationsnummer – diese bleibt auch nach Verwalterwechsel für die WEG gültig!
- Ausnahme: Konto läuft auf die Hausverwaltung (nicht auf „WEG vertreten durch ...“), dann ist die Gläubiger-Identifikationsnummer der Hausverwaltung zu verwenden.
- Bei Verwaltung von mehreren Objekten EINES Gläubigers / Eigentümers kann die Gläubiger-Identifikationsnummer in den Stellen 5–7 einzelnen Objekten zugeordnet werden (optional!)

Mandatsreferenz:

Diese muss für jedes Mandat (pro Wohnungseinheit) eindeutig von Ihnen vergeben werden. Sie können die Mandatsreferenz frei wählen. Naheliegend ist z. B. die Verwendung der Objektnummer pro Wohneinheit zuzüglich Mieternummer oder Kombination aus Objekt, Wohnung und Vertragsnummer oder eine andere laufende Nummer. Bitte beachten Sie bei ausschließlicher Verwendung der Wohnungsnummer, dass Sie spätestens beim Mieterwechsel eine weitere Kennzeichnung anfügen müssen, um wirklich eine Eindeutigkeit zu erreichen. Sie darf maximal 35 Zeichen (Buchstaben und Ziffern) umfassen.

Eine elektronische Mandatsverwaltung ist unter Umständen notwendig.

Klären Sie hierfür folgende Punkte:

- Überwachen der Mandatsgültigkeit (36 Monate ab dem letzten Einzug)
- Automatische Beachtung der Einreichungsfristen**
 - Erst- und Einmallschrift 6 Tage vor Fälligkeit,
 - Folgelastschriften 3 Tage vor Fälligkeit
 - Basislastschrift mit verkürzter Vorlaufzeit (COR1) 2 Tage vor Fälligkeit
- Mandatsänderungen verwalten und beim Einzug elektronisch mitliefern
- Anbindung an Verwalterprogramm
- Die HypoVereinsbank bietet mit dem UC eMandateManager eine Lösung für Sie an www.hvb.de/sepa-ebanking

INFORMATION FÜR MIETER / EIGENTÜMER ÜBER DEN EINZUGSTERMIN UND DEN EINZUGSBETRAG

Pre-Notification (Vorabinformation)

Vor dem Einzug müssen die Mieter / Eigentümer informiert werden. Dies geschieht durch eine sogenannte Pre-Notification (Vorabinformation über den Einzugsbetrag und das Fälligkeitsdatum).

- Mind. 14 Tage vor Einzug müssen diese informiert werden.
- Eine Verkürzung der Frist kann in den AGB / dem Verwalter- oder Mietvertrag geregelt werden.
- Eine einmalige Pre-Notification ist bei gleichen Beträgen und regelmäßigen Einzugsterminen ausreichend (z. B. bei monatlich gleichen Wohngeldern oder Mieten).
- Bei Änderungen des Betrages oder des Fälligkeitsdatums muss erneut informiert werden, ebenso bei Nachzahlungen
- Es ist keine Form vorgeschrieben: E-Mail, Internet, Brief, Wirtschaftsplan, Verwalter- oder Mietvertrag
- Wir empfehlen, die Gläubiger-Identifikationsnummer und die Mandatsreferenz in der Pre-Notification mitzuteilen.

BEISPIEL FÜR EINE PRE-NOTIFICATION

Hausgeldabrechnung Hausverwaltung Muster
(je Monat mit unterschiedlichen Beträgen)

Hausverwaltung Muster, Rosenweg 2, 12345 Musterhausen
für Wohnungseigentümergeinschaft MUSTERWOHNEN,
Tulpenweg 5, 12345 Musterhausen
mit Gläubiger-Identifikationsnummer: DE99ZZ05678901234
Mandatsreferenz 967543CB2

Sehr geehrte Frau Erika Mustereigentümerin,

... die Nebenkostenabrechnung 2013 weist einen Zahlbetrag von 123,50 EUR auf. Diesen ziehen wir mit einer SEPA-Lastschrift auf Grundlage des Mandats 967543CB2 und mit der Gläubiger-Identifikationsnummer DE99ZZ05678901234 von Ihrem Konto IBAN: DE12 12345678 1234567890 bei BIC: HYVEDEMXXX zum Fälligkeitstag, den 15.09.2014 ein. Bitte denken Sie an eine entsprechende Kontodeckung ...

FIRMENLASTSCHRIFTEN

Die Firmenlastschrift ersetzt das bisherige Abbuchungsverfahren. Der Zahlungspflichtige kann hierbei nach Belastung der Lastschrift diese Zahlung nicht mehr zurückgeben.

Wenn Sie bisher Abbuchungen genutzt haben, so müssen Sie für die SEPA-Firmenlastschrift neue Mandate einholen. Eine Migration der alten Abbuchungsaufträge ist nicht möglich. Firmenlastschriften dürfen nicht von Verbrauchern eingezogen werden. Ob der Zahlungspflichtige als Verbraucher einzustufen ist, prüft die Bank des Zahlungspflichtigen, bei welcher das Firmenlastschriftmandat zu hinterlegen ist. Auf die WEG findet i. d. R. das Verbraucherrecht Anwendung. Nichtgewerbliche Mieter sind meist Verbraucher und deshalb sollte der Mieteinzug per SEPA-Basislastschrift erfolgen.

WICHTIGE HINWEISE

Beleghafte Lastschriften, Lastschrift- oder Überweisungseinreichungen mittels Datenträger (CDs, USB-Stick, Disketten) sowie beleghafte Sammelüberweisungen sind seit dem 01.02.2014 nicht mehr möglich.

WEITERE EMPFEHLUNGEN

- Mustertexte erhalten Sie über Ihren Verband oder im Internet unter www.hvb-sepa.de
- Sprechen Sie frühzeitig mit dem Hersteller Ihres Verwalterprogramms.

Weiterführende Informationen zum Thema SEPA:

- SEPA-Broschüre
- Broschüre Technische Spezifikationen
- Interaktive SEPA-Checkliste unter www.hvb-sepa.de

Oder sprechen Sie direkt mit Ihrem HVB Betreuer.

IMPRESSUM

UniCredit Bank AG
Corporate & Investment Banking
Global Transaction Banking
Am Tucherpark 1
80538 München
www.unicreditgroup.eu

Die hier vorgestellten Zahlungsverkehrsarten dienen nur allgemeinen Informationszwecken und stellen keine auf die individuellen Verhältnisse und Bedürfnisse abgestimmte Beratung dar. Bitte holen Sie vor einer Entscheidung den Rat Ihres Betreuers ein. Die UniCredit Bank AG untersteht der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

** Bitte beachten Sie unsere Einreichungsfristen: www.hvb.de/cutoff