

## Kurzleitfaden Durchführung Vermieterpfandrechtsverwertung

1. Bei der beabsichtigten Räumungsvollstreckung hat der Gläubiger lediglich die Besitzeinsetzung gem. § 885a ZPO zu beantragen. Der Gerichtsvollzieher setzt den Mietschuldner in Annahmeverzug. Eine weitere Androhung der öffentlichen Versteigerung erfolgt nicht. Nach Ablauf einer Frist von 4 Wochen (gewerblich: 1 Woche) können die vom Räumungsschuldner hinterlassenen Gegenstände öffentlich versteigert werden. Wenn nach § 562 BGB

**Vermieterpfandrecht** Gegenstände in Pfand genommen wurden, dann ist die öffentliche Versteigerung und Verkaufsandrohung mit Frist von 4 Wochen (gewerblich: 1 Woche) dem Schuldner schriftlich anzuzeigen; dies kann zusammen erfolgen oder unterbleiben, falls dies unzulässig ist (bei Nicht-Erreichbarkeit des Schuldners).

2. Nach Ablauf der Frist können die in Pfand genommenen Gegenstände öffentlich versteigert werden. Für die Durchführung der Versteigerung steht die DEUTSCHE PFANDVERWERTUNG deutschlandweit zur Verfügung.

3. Der Gläubiger kann nach bestätigter Registrierung schnell und einfach einen Verwertungsfall auf [www.deutsche-pfandverwertung.de](http://www.deutsche-pfandverwertung.de) anlegen, ggfs. später bearbeiten, schließlich Informationen zum Fall und Abbildungen der Pfandgegenstände übermitteln und somit das weitere Vorgehen auslösen. Im Kundenkonto besteht die Übersicht über die angelegten Fälle. Bei Fragen hierzu unterstützen wir Sie gerne.

4. Nach Datenübermittlung wird ein Versteigerungsauftrag zugesandt, der zunächst das Angebot darstellt und erst mit Unterzeichnung des Auftraggebers verbindlich ist.

Öffentliche Versteigerungen dürfen nur aufgrund eines schriftlichen Versteigerungsauftrags durchgeführt werden, der ggfs. bei dem Ordnungsamt vorzulegen ist.

5. Gem. § 3 VerstV sind wir verpflichtet, öffentliche Versteigerungen mit Frist von 14 Tagen beim Ordnungsamt und der IHK anzumelden.

6. Die Versteigerung wird i.d.R. im Räumungsobjekt durchgeführt. So entstehen keine unnötigen Transport- und Lagerkosten. Der Zuschlag bei der Versteigerung erfolgt aufgrund hoheitlichen Akts und ist unwiderruflich. Die Käufer haben die versteigerten Gegenstände sofort in bar zu bezahlen sowie gleich mitzunehmen, sofern mit dem Auftraggeber nicht anders vereinbart. Nicht zugeschlagene Gegenstände werden am Ende der Versteigerung in Restgesamtheit aufgerufen. In der Praxis erwirbt der Auftraggeber, wenn kein Bieter ein Gebot abgibt, die Restgesamtheit selbst zu einem festgelegten Höchstgebot oder mind. für einen (1) symbolischen Euro. Damit ist die Eigentumsübertragung erfolgt und es kann ggfs. entsorgt werden. (Falls eine Beräumung gewünscht wird, schlagen wir eine bewährte Lösung vor.) Das Objekt ist rechtssicher geräumt und steht dem Gläubiger zur Wiederverwertung zur Verfügung.

7. Versteigerungserlöse werden kurzfristig an den Gläubiger ausbezahlt.

8. Der Versteigerungserlös wird vom Gläubiger gegen seine ausstehenden Forderungen und alle aus dem Verfahren entstandenen Kosten aufgerechnet. Ein überschüssiger Betrag ist vom Gläubiger bei der Hinterlegungsstelle des zuständigen Gerichts zu hinterlegen.

9. Der Gläubiger erhält vom Versteigerer außer den Kopien der Käuferrechnungen auch ein Versteigerungsprotokoll. Gem. § 1241 BGB ist der Schuldner vom Gläubiger, am besten mit Kopie dieses Protokolls, über das Verwertungsergebnis zu informieren (Einschreiben/Rückschein). Der Vorgang ist dann rechtskräftig abgeschlossen.

### DEUTSCHE PFANDVERWERTUNG

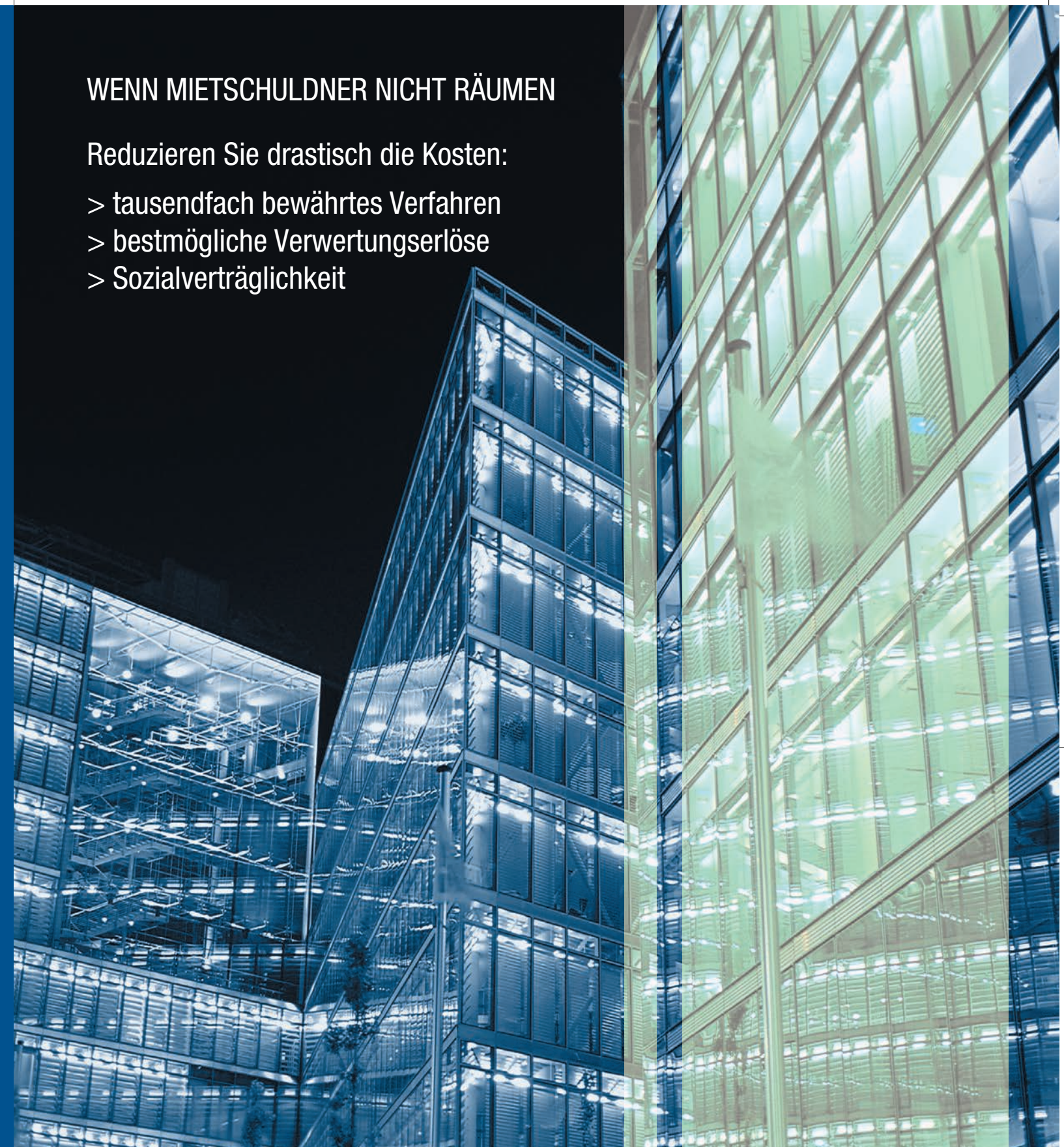
Ostermayer & Dr. Gold GbR  
Bierhäusweg 9  
D-83623 Dietramszell  
Tel. 08027 9089928  
Fax 08027 9089933  
[office@deutsche-pfandverwertung.de](mailto:office@deutsche-pfandverwertung.de)  
[www.deutsche-pfandverwertung.de](http://www.deutsche-pfandverwertung.de)

Disclaimer: Diese Präsentationsunterlage wurde von der Ostermayer & Dr. Gold GbR ausschließlich zu Informationszwecken erstellt. Etwaige darin enthaltene Aussagen zu rechtlichen und steuerlichen Sachverhalten sind weder als Rechts- noch als Steuerberatung anzusehen. Obwohl diese Präsentationsunterlage mit Sorgfalt erstellt wurde, ist nicht auszuschließen, dass sie unvollständig ist oder Fehler enthält. Darüber hinaus weist Ostermayer & Dr. Gold GbR darauf hin, dass diese Präsentationsunterlage nicht an Dritte weitergegeben werden darf.

## WENN MIETSCHULDNER NICHT RÄUMEN

Reduzieren Sie drastisch die Kosten:

- > tausendfach bewährtes Verfahren
- > bestmögliche Verwertungserlöse
- > Sozialverträglichkeit



Einfache Durchführung und unbürokratische  
Abwicklung bei kleinen Wohneinheiten und  
großen Gewerbeobjekten

Innovativer Partner für die Immobilienwirtschaft:

 **DEUTSCHE  
PFANDVERWERTUNG**  
Wir schaffen Lösungen