



Innovative Lösung bei Mietschuldnern für gewerbliche und private Vermieter: rechtssichere Beräumung, deutliche Ausgabenreduzierung, kurzfristige Wiederverwendung, maximale Verwertungserlöse beim Verkauf der Pfandgegenstände, sozialverträgliche Resultate

#### Kostensenkung bedeutet Ertragssteigerung

Zeigen Sie in Ihrem Unternehmen, wie unnötige Ausgaben in Zukunft bei der Beräumung blockierter Immobilien auf einfache Weise vermieden werden können.

#### Diese Fakten sprechen für sich

##### Früheres Procedere:

Die durchschnittliche Rendite bei vermieteten Gewerbe- und Wohnimmobilien beträgt 4,4 % p.a. Nach Auswertung einer Erhebung bei Großvermietern verursachten die "klassisch" durchgeführten Zwangsräumungen über Gerichtsvollzieher bei 100.000 Einheiten ca. 2.150.000 Euro p.a.

##### Heutiges Procedere:

Nach Anwendung des § 885a ZPO oder § 562 BGB mit anschließender Verwertung durch öffentliche bestellte, vereidigte Versteigerer reduzierte sich der Kostenblock auf ca. 490.000 Euro p.a. bei 100.000 Einheiten.

##### Resultat:

Deutliche Kostenreduzierung für Vermieter um ca. 77 %, erkennbare Renditeverbesserung, bedeutender sozialer Aspekt (ca. 1,66 Mio. Euro sind gegenüber Mietschuldnern nicht mehr geltend zu machen), zeitnahe Verwendung des blockierten Immobilieneigentums.

#### Bewährtes Verfahren

Seit mehr als zehn Jahren werden die allgemein öffentlich bestellten, vereidigten Versteigerer der DEUTSCHEN PFANDVERWERTUNG von Rechtsanwälten und Immobilieneigentümern mit der Verwertung aufgrund § 562 BGB Vermieterpfandrecht oder § 885a ZPO Beschränkter Vollstreckungsauftrag damit beauftragt, blockierte Immobilien schnell, rechtssicher und kostengünstig wieder frei zu bekommen.

#### Innovative Vorgehensweise

Nicht alle Fälle passen in die üblichen Schablonen. Hier hilft unsere langjährige Erfahrung als Versteigerer. Auch bei juristisch außergewöhnlichen Konstellationen wurde bislang immer ein Lösungsweg gefunden, um Auftraggeber zufriedenzustellen - rechtskonforme Durchführung vorausgesetzt.

#### Warum DEUTSCHE PFANDVERWERTUNG?

Der Gesetzgeber gibt vor, dass in Pfand genommene Gegenstände gemäß der Bestimmungen des Pfandrechts im Wege der öffentlichen Versteigerung zu verkaufen sind. Eine Pfandrechtsversteigerung ist ein hoheitlicher Akt, zu deren Durchführung wir mit unserer Vereidigung beliehen sind. Die rechtssichere Vorgehensweise (immer gutgläubiger Erwerb, Gewährleistungsausschluss, unwiderrufliche Eigentumsübertragung durch hoheitlichen Akt) schützt den Gläubiger, denn es werden Rechtsstreitigkeiten verhindert und somit Zeit und Geld gespart.

#### Unser Expertenwissen - Ihr Vorteil

Wir verfügen über das Expertenwissen in allen Fragen der gesetzeskonformen Beräumung. Unsere öffentlich bestellten, vereidigten Versteigerer erfüllen auch aufgrund ihrer langjähriger Berufserfahrung als Kaufleute die Voraussetzung zur fundierten Bedarfsanalyse und Ermittlung infrage kommender Absatzmärkte, Einschätzung der Marktstrukturen und Feststellung der Einkaufskanäle möglicher Kaufinteressenten. Im Verbund unserer Experten wurden Kontakte zu tausenden Interessenten für Waren aller Art geschaffen. Deshalb können bestmögliche Verwertungserlöse erzielt werden.

#### Digitalisiertes Verfahren

Alle Abläufe, die mit der öffentlichen Versteigerung verbunden sind, wurden bei uns systematisch digitalisiert. Die Prozesskette wird online eingeleitet und dann optimiert gesteuert: von der Feststellung der Verwertungsberechtigung, Beauftragung, Generierung von Kaufinteressenten bis zur rechtskonformen Durchführung der Verwertung und deren lückenlosen Dokumentation. Gemeinsam mit Auftraggebern kann eruiert werden, wie deren Anforderungen mit unseren optimierten Abläufen verzahnt werden können.

#### DEUTSCHE PFANDVERWERTUNG

Unsere allgemein öffentlich bestellten, vereidigten Versteigerer sind deutschlandweit tätig. Ein Verwertungsfall kann einfach und schnell nach Registrierung auf der Webseite angelegt werden: [www.deutsche-pfandverwertung.de](http://www.deutsche-pfandverwertung.de)

#### Problemlösung bei Gewerbeimmobilien

Bei gewerblichen Mietschuldnern kann bereits eine (1) Woche nach Androhung der Versteigerung verwertet werden. Sicherungsübereignungen oder Eigentumsvorbehalte sind gegenüber dem Vermieter urkundlich zu belegen. Für Laden- und Büroeinrichtungen, Warenlager, Maschinen und andere gewerblich genutzte Gegenstände lassen sich oft beachtliche Geldbeträge erzielen.

#### Droht Insolvenz des Schuldners?

Wenn rechtzeitig das Vermieterpfandrecht geltend gemacht wurde, steht dem Vermieter das Verwertungsrecht zu. Die Immobilie kann nicht durch das Insolvenzverfahren blockiert werden. **Wichtig zu wissen:** Nach § 562 BGB hat der Vermieter ein gesetzliches Selbsthilferecht, wonach ihm sogar Gewaltanwendung zur Verhinderung der Entfernung der dem Pfandrecht unterliegenden Gegenstände zusteht, besonders von Bedeutung bei Fahrzeugen in ebenfalls vermieteten Garagen oder Stellplätzen.

#### Nachlassangelegenheiten

Wenn im Todesfall des Mieters keine Erben erreichbar sind oder das Erbe ausgeschlagen wird, ist das Mietobjekt oft über viele Monate lang durch das Nachlassgericht blockiert. Bei richtiger Anwendung des Vermieterpfandrechts können wir helfen, eine schnellere Freigabe der Immobilie herbeizuführen. Die Korrespondenz mit Nachlassgerichten, Behörden und Nachlasspflegern wird von uns übernommen.

#### Negativtestate über entsorgungsfähigen "Müll"

Es wird gelegentlich um "Negativtestate" gebeten. Ein Wertgutachten aber hat nach den Sachverständigenbestimmungen nur vor Ort und persönlich zu erfolgen. "Ferngutachten" sind rechtlich wertlos. Der Gläubiger bleibt in Haftung. Rechtssicher und günstiger ist es, öffentlich versteigern zu lassen.

#### Häufig gestellte Fragen

Auf [www.deutsche-pfandverwertung.de/faq](http://www.deutsche-pfandverwertung.de/faq) haben wir Antworten auf die häufigsten Fragen zusammengestellt. Hier eine Auswahl:

1. Muss zunächst bei Gericht ein Titel erwirkt werden, um das Pfandrecht geltend zu machen? Nein - das Pfandrecht entsteht kraft Gesetz oder Vertrag.
2. Welche rechtlichen Vorteile hat der Auftraggeber bei der öffentlichen Versteigerung? Gutgläubiger Erwerb, Gewährleistungsausschluss, Rechtsfriede.
3. Warum ist die öffentliche Versteigerung rechtssicher? Es ist ein hoheitlicher Akt, der nach einem gesetzlich geregelten Verfahren nur von dazu befugten Personen wie den öffentlich bestellten, vereidigten Versteigerer durchgeführt werden darf.
4. Muss ein Gutachten erstellt werden? Nein - die Werteschätzung des Versteigerers wird nach laufender Rechtsprechung vor Gericht anerkannt.
5. Können in Pfand genommene Kfz ohne Kfz-Papiere öffentlich versteigert werden? Ja - der Käufer erhält eine Kaufbestätigung zur Vorlage bei der Zulassungsstelle.
6. Was geschieht im Insolvenzfall? Das BGH stärkte mit dem Urteil (BGH, 9. Oktober 2014, Az: IX ZR 69/14) das Vermieterpfandrecht im Insolvenzverfahren.

#### Risiko Selbstjustiz

Mietschuldner können meistens belegen, dass sie über kein Vermögen mehr verfügen. Deshalb haben sie einen gesetzlichen Anspruch auf Prozesskostenhilfe und können den Klageweg gegen nicht gesetzeskonforme Räumung beschreiten. Selbstjustiz bei der Räumung kann erhebliche zivilrechtliche Schadenersatzforderungen und unter Umständen empfindliche strafrechtliche Sanktionen zur Folge haben.

#### Kosten

Bis vor wenigen Jahren erlaubte der Gesetzgeber nur die Beräumung durch den Gerichtsvollzieher. Das war für Gläubiger extrem teuer. Nun wurde mit Erlass des § 885a ZPO ("Berliner Räumung") eine enorme Kostenreduktion ermöglicht. Bei Anwendung entfällt die Vorschusspflicht für Gerichtsvollzieher (oft mehrere tausend Euro). Gemäß § 1237 Satz 1 BGB und § 6 Abs 1 VerStV ist die Versteigerung öffentlich bekannt zu machen, nach laufender Rechtsauffassung in angemessener Form. Zweck der Publizierungspflicht ist die Herstellung der Öffentlichkeit und Generierung möglichst vieler Bieter. Nur dieser Bieterwettbewerb sorgt für optimale Versteigerungserlöse. Dies dient auch dem Schutz des Schuldners vor Verschleuderung der Pfandgegenstände. Der Versteigerer hat keinen Einfluss auf Art und Wert der zu versteigernden Gegenstände, weshalb eine dem Versteigerungsgut angemessene Publizierungspauschale berechnet wird. Bei nicht ausreichender Publizierung ergäbe sich in Rechtsfolge, dass gemäß § 1243 BGB dem Höchstbietenden kein wirksamer Zuschlag erteilt wurde und der Auftraggeber sich demzufolge schadenersatzpflichtig machte.

