

**Das Vermieterpfandrecht:  
Recht des Vermieters zur Verwertung  
des Pfandes und zum Einbehalt des Erlöses  
(§§ 562, 1228 ff. BGB)**

**1. Entstehung des Vermieterpfandrechts (§ 562)**

- a) Mietvertrag über Grundstücke oder Räume
- b) Forderung des Vermieters aus dem Mietverhältnis
- c) Einbringung einer Sache in den Mietbereich
- d) Eigentum des Mieters an der Sache
- e) Keine Unpfändbarkeit der Sache

**2. Kein Erlöschen des Vermieterpfandrechts durch**

- a) Berechtigte Entfernung der Sache aus dem Mietbereich (§ 562a)
- b) Aufgabe des Pfandrechts durch den Vermieter (§ 1257 i.V.m. § 1255)
- c) Erlöschen der gesicherten Forderung (§ 1257 i.V.m. § 1252)
- d) Gutgläubiger lastenfreier Erwerb eines Dritten (§ 936)

**3. Verwertungsreife**

- a) Verkaufsberechtigung bei Fälligkeit der gesicherten Forderung (§ 1257 i.V.m. § 1228 II)
- b) Verkaufsandrohung (§ 1257 i.V.m. § 1234 I)
- c) Wartefrist von 1 Monat (§ 1257 i.V.m. § 1234 II)

**4. Folge: Verwertungsbefugnis des Pfandgläubigers**

- a) Verwertung durch Verkauf in öffentlicher Versteigerung (§ 1257 i.V.m. §§ 1228 I, 1235 I, 383 III)
- b) Ausnahmsweise freihändiger Verkauf (§ 1257 i.V.m. §§ 1235 II, 1221)
- c) Recht des Pfandgläubigers auf den Verkaufserlös (vgl. § 1247)