

Anweisungen an den Zwangsverwalter sind mit Zurückhaltung zu erlassen

Der Zwangsverwalter ist nicht ausführendes Organ des Gerichts, sondern führt die Zwangsverwaltung selbstständig durch.

LG Verden, Beschluss vom 17.05.2018 – 6 T 97/17, Volltext: IMRRS 2019, 0513 = BeckRS 2018, 41380

ZVG §§ 149, 155, 156; ZwVwV §§ 1, 11

Problem/Sachverhalt

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer und Vollstreckungsschuldner eines von ihm selbst bewohnten, unter Zwangsverwaltung stehenden Grundstücks. Nach Inbesitznahme hat der Zwangsverwalter die Kosten des Landkreises, der Samtgemeinde und der Abfallwirtschaft nicht übernommen, sondern den Vollstreckungsschuldner aufgefordert, diese selbst zu tragen. Der Vollstreckungsschuldner ist der Auffassung, dass der Zwangsverwalter die Grundstückslasten zu tragen habe; der Zwangsverwalter hat auf § 149 ZVG verwiesen, weil der Vollstreckungsschuldner das Grundstück (weiter) nutze. Daraufhin beantragte der Vollstreckungsschuldner/Beschwerdeführer, dass der Zwangsverwalter angewiesen werden soll, die auf dem Grundstück anfallenden öffentlichen Lasten und Pflichten zu übernehmen und zu erfüllen. Das Amtsgericht hat den Antrag zurückgewiesen und ausgeführt, dass die in § 153 Abs. 1 ZVG bestimmten „erforderlichen Anweisungen“ nur in Ausnahmefällen denkbar sind, da der Zwangsverwalter die Verwaltung selbstständig und wirtschaftlich nach pflichtgemäßem Ermessen (§ 1 Abs. 1 ZwVwV) führt. Dazu gehört auch die Frage, wer bestimmte öffentliche Grundstückslasten zu tragen habe. Ferner hat das Amtsgericht darauf hingewiesen, dass es sich bei den geltend gemachten Kosten weder um laufende noch um öffentliche Lasten handelt. Der sofortigen Beschwerde hat das Amtsgericht nicht abgeholfen und die Akten dem Landgericht zur Entscheidung vorgelegt.

Entscheidung

Das Landgericht musste über die Beschwerde nicht mehr entscheiden, da die Zwangsverwaltung durch Antragsrücknahme der Gläubigerin aufgehoben wurde. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens hat das Landgericht dem Beschwerdeführer auferlegt

und ausgeführt, dass die geltend gemachten Grundstückskosten von dem Beschwerdeführer/Vollstreckungsschuldner zu tragen sind, da es sich hier um Verbrauchskosten handelt, die unter § 149 ZVG zu subsumieren sind. Anhaltspunkt für die vom Vollstreckungsschuldner zu tragenden Betriebskosten bietet dabei die Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Stöber, ZVG, 21. Aufl. 2016, § 149 Rn. 2.9). Zwar habe der Zwangsverwalter grundsätzlich laufende öffentliche Lasten zu bedienen, allerdings bewirke die Regelung des § 156 ZVG nicht, dass der Schuldner von seinen Verpflichtungen freigestellt wird (Stöber, § 149 Rn. 2.9). Da es sich hier insoweit um Betriebsausgaben handelt, welche gem. § 149 ZVG von dem Beschwerdeführer selbst zu tragen sind, kommt auch eine Anweisung des Zwangsverwalters nicht in Betracht. Darüber hinaus kann einem Zwangsverwalter nicht ohne Weiteres Weisung erteilt werden, da dieser nach pflichtgemäßem Ermessen zu handeln habe (§ 1 Abs. 1 ZwVwV).

Praxishinweis

Die Entscheidung des Landgerichts und der zuvor ergangene Beschluss des Amtsgerichts sind eindeutig und lesenswert. Das Ansinnen des Vollstreckungsschuldners passte jedoch in das querulatorische Agieren desselben, um den Zwangsverwalter zu diskreditieren. Dieses ist nicht gelungen.

RA und Zwangsverwalter (IGZ), FA für Familienrecht,

FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe

Anmerkung der Schriftleitung:

Mit der Grundsteuer und weiteren öffentlichen Grundstückslasten in der Zwangsverwaltung befasst sich auch der Beitrag von *Hartung*, RPfleger 2013, 661.