

# ZfIR 2018, 459

## ZVG § 149 Abs. 2

### **Räumung der von Eigenbesitzer genutzten beschlagnahmten Wohnung bei von ihm verursachter wesentlicher Erschwerung der Zwangsverwaltungstätigkeit**

AG Limburg, Beschl. v. 28.06.2016 – 10 L 1/16

#### **Leitsatz der Redaktion:**

**Bringt der Zwangsverwalter glaubhaft vor, dass der Eigenbesitzer durch sein bisheriges Verhalten die Verwaltung des Zwangsverwaltungsobjekts und seine Tätigkeit als Verwalter wesentlich erschwert, begründet dies die von ihm beantragte Räumung der vom Eigenbesitzer und seinen Angehörigen genutzten Wohnungen in dem beschlagnahmten Objekt.**

#### **Gründe:**

Dem Eigenbesitzer H. K., seiner Ehefrau Ö. K. sowie dem Vater des Eigenbesitzers I. K. und dessen Ehefrau G. K. wurden die o. g. Räume bzw. Wohnungen vom Zwangsverwalter zur Nutzung belassen.

Mit Schreiben von 7. 6. 2016 beantragte der Zwangsverwalter, dem Eigenbesitzer und seinen Angehörigen die Räumung dieser Räume/Wohnungen aufzugeben.

Zur Vermeidung von Wiederholung wird auf den Inhalt des Antrags des Zwangsverwalters vom 7. 6. 2016 verwiesen.

Der Schuldner und seine Familienangehörigen wurden zu dem Antrag gehört.

Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen.

Der Zwangsverwalter trägt zur Begründung seines Antrags auf Räumung u. a. vor:

Es bestehen rückständige Forderungen aus öffentlichen Grundstückslasten i. H. v. 25.614,51 € und Rückstände beim Abfallwirtschaftsbetrieb L. i. H. v. 2.515,38 €.

Für die vom Eigenbesitzer benutzten Räume wurde trotz mehrmaliger Aufforderung des Zwangsverwalters keine Nebenkostenvorauszahlung geleistet.

Der Eigenbesitzer hat die zunächst vom Zwangsverwalter zur Nutzung überlassenen Räume Nr. 8 mit den Wohnungen Nr. 9 und 10 verbunden und im Flur zu den Wohnungen Nr. 9 und 10 eine Zwischentür eingebaut, so dass diese Einheiten nur über die Räume Nr. 8 zu erreichen sind. Eine Genehmigung der Eigentümerversammlung hierzu liegt nicht vor.

Der Zwangsverwalter hat den Eigenbesitzer aufgefordert, die Wohnungen Nr. 9 und 10 an ihn herauszugeben, nachdem die angeforderte Nutzungsentschädigung nicht gezahlt wurde. Dieser Aufforderung ist der Eigenbesitzer nicht nachgekommen.

Nach Feststellung des Zwangsverwalters sind u. a. die Wohnungen Nr. 6 und 11 vermietet.

Der Eigenbesitzer hat die entsprechenden Mietverträge erst nach mehrmaliger Aufforderung herausgegeben. Die Mietverträge sind nicht vom Mieter unterzeichnet. Die vereinbarte Miete für die Wohnung Nr 6 ist mit 380 € bei einer Wohnfläche von 150 qm deutlich zu niedrig. Darüber hinaus wohnen in dieser Wohnung nach Feststellung des Zwangsverwalters 11 Personen und die vereinbarte Nebenkostenvorauszahlung von 150 € ist ebenfalls zu niedrig.

Auch die für die Wohnung Nr. 11 mit 150 € vereinbarte Miete ist zu niedrig.

Eine Kontaktaufnahme mit den Mietern dieser Wohnungen seitens des Zwangsverwalters war mangels Unterstützung durch den Eigenbesitzer bisher nicht möglich.

Der Zwangsverwalter hat damit glaubhaft vorgebracht, dass der Eigenbesitzer durch sein bisheriges Verhalten die Verwaltung des Zwangsverwaltungsobjekts und seine Tätigkeit als Verwalter wesentlich erschwert (vgl. u. a. LG Koblenz, Beschl. v. 4. 10. 2010 – 2 T 509/10, RPfleger 2011, 228).

Ebenso wird die Befriedigung der V. eG als betreibende Gläubigerin gefährdet.