

Zwangsverwaltung bei selbstbewohntem Einfamilienhaus: Muss der im Haus lebende Schuldner Wohngeld beantragen und abführen?

Die Zwangsverwaltung eines Einfamilienhauses ist missbräuchlich und daher unzulässig, wenn sie nur dazu dient, dem im Haus wohnenden Schuldner den Bezug von Sozialleistungen (hier: Wohngeld) zu ermöglichen, die dann an den Zwangsverwalter weitergeleitet werden sollen.

BGH, Beschl. v. 20.11.2008 – V ZB 31/08 – www.bundesgerichtshof.de

Der Fall: Ein Gläubiger möchte das von der Schuldnerin bewohnte Einfamilienhaus zwangsversteigern lassen. Wegen einer Suizidgefahr wird die Zwangsversteigerung aber eingestellt. Auf Antrag des Gläubigers wird nunmehr die Zwangsverwaltung des Hauses angeordnet. In seinem Inbesitznahmebericht errechnet der Zwangsverwalter einen monatlichen Überschuss von 5 € (Einnahmen aus Nebenkostenvorauszahlung: 50 € und Ausgaben für Grundsteuer und Versicherungen: 45 €). Der Gläubiger möchte folgendes erreichen: Die Schuldnerin soll Wohngeld beantragen, das dann im Rahmen der Zwangsverwaltung an ihn abgeführt wird.

Die Schuldnerin beantragt im Hinblick auf ihren Gesundheitszustand die Einstellung der Zwangsverwaltung gem. § 765a ZPO. Außerdem hält sie die Zwangsverwaltung für missbräuchlich.

§ 765a ZPO Vollstreckungsschutz

(1) Auf Antrag des Schuldners kann das Vollstreckungsgericht eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung ganz oder teilweise aufheben, untersagen oder einstweilen einstellen, wenn die Maßnahme unter voller Würdigung des Schutzbedürfnisses des Gläubigers wegen ganz besonderer Umstände eine Härte bedeutet, die mit den guten Sitten nicht vereinbar ist. [...]

§ 149 ZVG

(1) Wohnt der Schuldner zur Zeit der Beschlagnahme auf dem Grundstück, so sind ihm die für seinen Hausstand unentbehrlichen Räume zu belassen.

Hintergrund Suizidgefahr: Besteht Suizidgefahr des Schuldners, ist die Zwangsvollstreckung u.U. gem. § 765a ZPO aufzuheben, vgl. *BGH*, 12.3.2009 – V ZB 155/08 – *Info M* 2009, 398 – in dieser Ausgabe.

Hintergrund selbstbewohntes Einfamilienhaus: Trotz Beschlagnahme des selbstbewohnten Hauses darf der Schuldner in den für seinen Hausstand unentbehrlichen Räumen wohnen bleiben, § 149 Abs. 1 ZVG. Ein Entgelt schuldet er lediglich für die Nutzung der gem. § 149 Abs. 1 ZVG nicht benötigten Räume, vgl. *BGH*, 14.5.1992 – IX ZR 241/91 – *NJW* 1992, 2487 betr. Betriebsgrundstück.

Die Entscheidung: Der BGH hebt die Zwangsverwaltung gem. § 765a ZPO auf. Die Interessen der Schuldnerin (Suizidgefahr) überwiegen die Interessen des Gläubigers.

Der Gläubiger habe überhaupt keine schützenswerten Belange. Dass Ziel einer Zwangsverwaltung – dem Gläubiger die Erträge aus Miete und Pacht zuzuführen – könne vorliegend nämlich nicht erreicht werden. Denn bei einem selbstbewohnten

Einfamilienhaus scheidet eine Vermietung aus, wenn das gesamte Haus – wie hier – gem. § 149 Abs. 1 ZVG dem Schuldner zu belassen ist.

Auch andere schutzwürdige Ziele seien nicht erkennbar. Zwar habe der Zwangsverwalter einen monatlichen Überschuss von 5 € ausgewiesen. Hierbei handle es sich jedoch nicht um einen Mietertrag, „sondern um den nicht verbrauchten Teil eines von der Schuldnerin geleisteten und damit an sie zurück zu zahlenden Vorschuss“ (für Betriebskosten).

Soweit der Zwangsverwalter beabsichtige, Erträge aus dem Grundstück zu erwirtschaften, indem er der Schuldnerin die gem. § 149 Abs. 1 ZVG nicht benötigten Räume gegen Entgelt überlässt, sei dies „im Ausgangspunkt zwar nicht zu beanstanden.“ (Verweis auf *BGH*, 14.4.2005 – V ZB 5/05 betr. Eigentumswohnung). Eine solche Vorgehensweise scheidet jedoch aus, wenn – wie hier – der Schuldner dazu nicht in der Lage ist. Daran ändere auch nichts die vom Gläubiger aufgezeigte Möglichkeit, dass die Schuldnerin das Entgelt durch die Inanspruchnahme von Wohngeld aufbringen könne. Es sei schon zweifelhaft, ob Wohngeld für die nach § 149 Abs. 1 ZVG zu belassenen Räume überhaupt beansprucht werden kann. „Jedenfalls wird das Institut der Zwangsverwaltung rechtsmissbräuchlich genutzt, wenn es dazu dient, Ansprüche des Schuldners auf Sozialleistungen zu begründen, damit er [...] ein Entgelt an den Zwangsverwalter zahlen kann.“ Denn Ziel sei es dann nicht mehr, Erträge aus dem Grundstück zu erwirtschaften, sondern eine Notlage des Schuldners zu schaffen, um somit die Ansprüche des Gläubigers mithilfe von Sozialleistungen – „also auf Kosten der Allgemeinheit“ – zu tilgen.

Praxishinweis Nebenkosten: Der BGH deutet an, dass der Zwangsverwalter nicht einmal berechtigt ist, Nebenkostenvorschüsse zu verlangen, wenn der Schuldner das zwangsverwaltete Objekt selbst nutzt. (Rdn. 18: „nachhaltige Bedenken“). Das ist bisher streitig (ablehnend: *LG Duisburg*, 26.7.2007 – 13 T 80/07 – *Rpfleger* 2008, 323; bejahend: *LG Zwickau*, 18.2.2004 – 8 T 51/03 – *Info M* 2007, 191).



RA in FA in MuW Sandra Walburg, Berlin
walburg@baustein-verlag.de