

## Schuldner muss keine Miete zahlen, aber die Betriebskosten

**Vollstreckungsrecht.** Bewohnt der Schuldner bei der Beschlagnahme die Immobilie, erhält er die Räume, die er für seinen Hausstand braucht, entgeltfrei überlassen. Die Betriebskosten muss er aber selbst zahlen.

*LG Verden, Beschluss vom 17. Mai 2018,  
Az. 6 T 97/17*

*Rechtsanwalt  
Mathias Münch  
von BRL Boege  
Rohde Luebbehusen*



Urheber: Jörg Friedrich

---

### DER FALL

Über ein Grundstück, auf dem der Schuldner als Eigentümer selbst wohnt, wird die Zwangsverwaltung angeordnet. Seine Wohnräume darf er kostenlos weiter nutzen. Anschließend verlangt der Eigentümer aber vom Zwangsverwalter, dass der für ihn diverse Gebührenbescheide und Pfändungsankündigungen über öffentliche Lasten übernehmen soll, nämlich die

Kosten für Abwasserentsorgung, Abfallgebühren und Grundsteuern. Das Amtsgericht solle den Zwangsverwalter anweisen, die Zahlungsansprüche zu übernehmen und zu erfüllen, beantragt der Schuldner. Hilfsweise soll das Gericht vom Gläubiger einen entsprechenden Kostenvorschuss fordern und bei Nichtzahlung die Zwangsverwaltung aufheben.

---

### DIE FOLGEN

Das Amtsgericht weist den Antrag zurück. In der nächsten Instanz erlegt das Landgericht - die Zwangsverwaltung war inzwischen aufgehoben worden - dem Schuldner die Kosten auf. Zwar müssen einem Schuldner die Räume, die er zum Zeitpunkt bewohnt, in dem das Grundstück beschlagnahmt wird und die er für seinen Hausstand benötigt, überlassen werden. Eine Miete oder Nutzungsent-

schädigung braucht er dafür nicht zahlen. Das gilt jedoch nicht für Betriebskosten wie hier die Entsorgungskosten und Grundsteuern. Öffentliche Lasten wie Kosten der Entwässerung, Müllbeseitigung und Grundsteuer sind in der Betriebskostenverordnung genannt und somit Betriebskosten, die vom Schuldner selbst zu tragen sind.

---

### WAS IST ZU TUN?

Wohnt ein Schuldner in der beschlagnahmten Immobilie und benötigt er sie zum Wohnen für sich und/oder seine Familie, hat er nach § 149 Abs. 1 ZVG einen einklagbaren Rechtsanspruch darauf, dass ihm die Wohnräume gelassen werden. Nur ausnahmsweise muss er die Wohnung räumen - nämlich dann, wenn von ihm eine Gefahr für das Grundstück ausgeht. Für seinen Unterhalt sowie für Strom, Heizung und laufende Betriebskosten muss der Schuldner allerdings selbst sorgen. Zwar muss der Zwangsverwalter gemäß §§ 155, 156 ZVG von den Einnahmen die Verfahrenskosten und die

offen gebliebenen, laufenden öffentlichen Lasten abziehen, bevor die Überschüsse verteilt werden. Nach der Rangfolge des Zwangsversteigerungsgesetzes gehen dabei die Ansprüche aus öffentlichen Lasten - Rückstände der letzten vier Jahre und laufende Beträge (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG) einschließlich der Grundsteuer - den anderen Gläubigerforderungen im Rang vor. Das stellt jedoch den Schuldner, der im Objekt wohnt, nicht von seiner Verpflichtung frei, die Betriebskosten selbst zu bezahlen. **ahl**