



Amtsgericht Jever

10 L 14/03

12.05.2006

Eingegangen

23. Mai 2006

34. Ordnung

B e s c h l u s s

In dem Zwangsverwaltungsverfahren

betreffend d. im Grundbuch von **Wangerooge Blatt 1368** eingetragene Grundstück

Eigentümer:

1. M: 26486 Wangerooge
2. P: 21568 USA Fort Meyeres Beach/Florida

zu je 70/1.000stel Anteil; zu je 94/1.000stel Anteil; zu je 88/1.000stel Anteil; zu je 62,5/1.000stel Anteil und zu je 99,5/10000stel Anteil

wird der Antrag vom 22.03.2006 auf Entlassung und Neubestellung eines anderen Zwangsverwalters zurückgewiesen.

Gründe:

Die vorgetragenen Gründe rechtfertigen keine Entlassung des Zwangsverwalters.

Zur Begründung des Antrages wurde nur vorgetragen, dass der Zwangsverwalter für ungeeignet gehalten wird. Zur weiteren Begründung soll offenbar auf den, dem Antrag zum Teil beigefügten Schriftwechsel zwischen den Schuldnervertretern und dem Zwangsverwalter Bezug, sowie den vorhergehenden Schriftwechsel, welcher dem Gericht zur Kenntnismahme überreicht worden war, genommen werden.

Im Schreiben vom 09.03.2006 der Schuldnervertreter an den Zwangsverwalter bemängelten diese, dass entgegen dem Schreiben des Zwangsverwalters vom 05.12.2005 weiterhin Wasser in das Zwangsverwaltungsobjekt eindringe. Die Pumpe in dem Pumpensumpf sei defekt. Der gesamte Estrich in dem als Wohnkeller geplanten Bereich sei hochgequollen. Gegebenenfalls sei an Ansprüche an die bauausführenden Firmen zu denken.

In seinem Antwortschreiben wies der Zwangsverwalter darauf hin, dass er wegen des widerrechtlichen Eindringens der Schuldnerin Strafanzeige erstattet habe und das anlässlich seiner letzten Besichtigung am 19.02.2006 der Keller nicht überflutet war, er werde gleichwohl Abhilfe schaffen.

Zum Entlassungsantrag noch angehört, erklärte der Zwangsverwalter noch, dass sich in dem Gebäude kein Gebäudeschaden ereignet habe. Das Gebäude sei vielmehr nicht ordnungsgemäß erstellt worden. Ein einwandfreier Pumpensumpf (Hinweis des Gerichts: ein vor einer Pumpe errichteter Sammelraum / Einlaufkammer durch den das Fördermedium der Pumpe zuströmt. Der Sammelraum soll das ausgeglichene, wirbelfreie zuströmen zu der Pumpe ermöglichen. Quelle: www.bauwerk-verlag.de/baulexikon) fehle. In der Sohlplatte (Hinweis des Gerichts: auf der Baugrubensohle liegende Betonplatte, i.d.R. der unterste Fußboden eines Gebäudes. Quelle: www.bauwerk-verlag.de/baulexikon) seien seit der Erstellung des Gebäudes lediglich zwei Löcher vorhanden. Die damals geführten Rechtsstreitigkeiten hätten zu einer Nachbesserung durch den Bauunternehmer führen müssen, die Miteigentümerin und Schuldnerin habe jedoch die Nachbesserung verwehrt. Trotzdem habe er eine Pumpe mit einem Schwimmschalter installiert um das weitere

eindringen des Grundwasser zu verhindern. Um einen ordnungsgemäßen Pumpensumpf zu erstellen, bedürfe es erheblicher baulicher Veränderungen, die von der Schuldnerin wohl nicht gewollt waren. Es könne nicht sein, die damals verweigerte Nachbesserung nunmehr auf Kosten der Zwangsverwaltungsmasse nachgeholt werden solle.

Wegen der Einzelheit wird auf die vorgelegten Schriftsätze verwiesen.

Der Stellungnahme des Zwangsverwalters wurde innerhalb der Schriftsatzfrist nicht widersprochen.

Eine Entlassung eines Zwangsverwalter kommt nach § 153 II ZVG nur nach schweren Pflichtwidrigkeiten in Betracht, wobei auch zunächst erst mildere Mittel wie Zwangsgeldandrohung und Zwangsgeldfestsetzung gegen den Zwangsverwalter zu prüfen sind. Schwere Pflichtwidrigkeiten sind beispielsweise die Veruntreuung von Geldern oder die wiederholte Nichtbefolgung von sachlich und rechtlich zulässigen Anweisungen des Vollstreckungsgerichtes (zu dem vorstehenden siehe: Stöber, „Zwangsversteigerungsgesetz“, 18. Auflage, § 153 Rn 7.2 und Haarmeyer/Wutzke/Förster/Hintzen, „Zwangsverwaltung“, 3. Auflage, § 153 Rn 16). Im Rahmen der Überwachung des Zwangsverwalters durch das Vollstreckungsgericht hat das Gericht darüber hinaus nur die Rechtmäßigkeit der Verwaltertätigkeit zu prüfen, denn der Zwangsverwalter ist nach § 1 I ZwVwV (n.F.) selbstständig tätig und seine Handlungsfreiheit ist zu wahren (Stöber a.a.O. § 153 Rn 2.3).

Eine Pflichtverletzung, als Verstoß gegen die Pflichten nach § 152 ZVG, auch geringerer Art, ist hier nicht ersichtlich. Der Zwangsverwalter hat bereits in dem Inbesitznahmeprotokoll vom 20.07.2003 auf einen fehlenden Pumpensumpf mit einer entsprechenden Pumpe hingewiesen, mit dem Einbau einer Pumpe Abhilfe geschaffen und das Objekt regelmäßig kontrolliert. Damit hat der Zwangsverwalter den Anforderungen nach § 152 ZVG, das Vollstreckungsobjekt in seinem Bestand zu erhalten, Verschlechterungen zu verhüten und gegebenenfalls notwendige Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen (siehe Stöber a.a.O. § 152 Rn 4.1) genüge getan. Im übrigen hat der Zwangsverwalter bei der Durchführung von notwendigen Instandsetzungsarbeiten eine Einschätzungsprärogative aufgrund seiner selbstständigen Tätigkeit, welche er bei der wirtschaftlichen Führung der Zwangsverwaltung durch das „pflichtgemäße Ermessen“ ausübt (Stöber a.a.O. § 152 Rn 3.3.).

Nach alledem war der Antrag auf Entlassung zurückzuweisen und auch geringere Maßnahmen des Vollstreckungsgerichts gegenüber dem Zwangsverwalter waren nicht auszusprechen.

Schmidt
Rechtspfleger

Ausgefertigt
Jever, den 18.05.06



Janßen
Justizobersekretärin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
des Amtsgerichts

