



Bund Deutscher Rechtspfleger, Theresienstr. 15, 97070 Würzburg

Deutscher Bundestag
Leiter des Sekretariats PA 6
Rechtsausschuss
Kathrin Schreiber-Scherbatzki
Platz der Republik 1
11011 Berlin

24. Juni 2024

Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Bekämpfung missbräuchlicher Ersteigerungen von Schrottimmobilen (Schrottimmobilen-Missbrauchsbekämpfungsgesetz) BT-Drs. 20/11308

Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,

Ich danke Ihnen herzlich für die Gelegenheit, die umfassenden Bedenken des Bundes Deutscher Rechtspfleger gegen den Gesetzentwurf zu äußern:

1.

Der Gesetzentwurf privilegiert einseitig die Gemeinden. Der Entwurf verengt die Sicht auf sogenannte „Schrott- oder Problemimmobilien“, bei denen mittels § 94a ZVG-E künftig ein Eingriff seitens der Gemeinde vorgenommen werden kann.

Dabei stellt sich einerseits die Problematik des nicht belegten Meistgebots auch bei werthaltigen Immobilien und lässt statt dessen die Schaffung eines Straftatbestands des Bietens ohne Zahlungswillen als geeigneteres Werkzeug zur Eindämmung unseriöser Bietvorgänge erscheinen.

Andererseits stellt sich die Frage einer nicht ordnungsgemäßen Verwendung von Immobilien weder nur in Zwangsversteigerungsverfahren, noch entfällt das Problem, sobald der Ersteher das Meistgebot bezahlt hat. Über § 177 BBauG und Wohnungsaufsichtsgesetze haben Gemeinden ausreichend Möglichkeiten, auf (bisherige und neue) Eigentümer einzuwirken.

Der Gesetzgeber geht zudem von ganzen 50 Anwendungsfällen pro Jahr und somit 0,1 % der Zwangsversteigerungsverfahren aus.

Kontakt

Bundesgeschäftsstelle
E-Mail: post@bdr-online.de
mobil: +49 (0) 178/3596592

Postanschrift

Bund Deutscher Rechtspfleger
Theresienstr. 15
97070 Würzburg

E-Mail: post@bdr-online.de

2.

Die beabsichtigte Regelung ist systemwidrig: Innerhalb eines zivilrechtlichen Verfahrens soll ein Nichtbeteiligter im Sinne des § 9 ZVG nahezu voraussetzungslos Verfahrensrechte bekommen. Die Umsetzung im Gesetz würde potenziell zu erheblichem Einfluss der Gemeinden auf das Versteigerungsgeschehen in den relevanten Fällen führen, vgl. *Cranshaw*, BeckOK ZVG, Löhnig/Gietl, 13. Edition, Stand: 01.03.2024, § 94 Rz. 52. Die Exekutive greift hier in zivilrechtliche Verhältnisse ein.

Die Zielsetzung des Gesetzgebers betrifft allein das Verwaltungsrecht, es wäre daher richtigerweise per Verwaltungsgesetz und nicht zivilrechtlich zu regeln. Dies ist keine reine Formfrage, denn es muss sogleich nach dem richtigen Rechtsbehelf gegen eine Anordnung nach § 94a ZVG gefragt werden. Nach Art 19 Abs. 4 GG muss der Rechtsweg eröffnet sein. Gegen eine gerichtliche Verwaltung nach § 94 ZVG wäre die sofortige Beschwerde gegeben, § 11 Abs. 1 RpfLG, § 792 ZPO. Vorliegend soll aber (vermutetes) fehlerhaftes Verwaltungshandeln angegriffen werden, dafür kann nur der Verwaltungsrechtsweg eröffnet sein. Der Gesetzesentwurf schweigt hierzu.

3.

Durch die beabsichtigte Regelung wird übermäßig in das Eigentumsrecht des Erstehers eingegriffen. Auf bloßes Bekunden des Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen kann dem Ersteher die Wahrnehmung seiner Eigentumsrechte vorenthalten werden, wofür er dann auch noch die erheblichen Kosten zu tragen hat (mindestens – bei Aufhebung sogleich nach Inbesitznahme – fallen 1570,85 EUR Verwaltervergütung an).

Zwar gibt es bereits heute in § 94 ZVG eine ganz ähnliche Regelung. Dieser hat aber eine ganz andere Zielrichtung, nämlich den Schutz von zuteilungsberechtigten Beteiligten vor rechtlichen Verfügungen des Erstehers über das Grundstück.

Wie dargestellt, steht dem Ersteher hiergegen kein Rechtsbehelf zu. Anders als der Gesetzesentwurf unterstellt, kann er der drohenden Verwaltung auch nicht sinnvoll vorbereitend begegnen. Bieter können nicht wissen, ob und zu welchem Gebot sie Meistbietende werden. Der Zuschlag wird regelmäßig sofort im Versteigerungstermin erteilt, nur ausnahmsweise bei triftigen Gründen erst in einem gesonderten Zuschlagsverkündungstermin, § 87 Abs. 1 ZVG. Eine sofortige Zahlung des Meistgebots in bar bei sofortiger Zuschlagserteilung ist schon aus Geldwäschegründen ausgeschlossen. Eine Hinterlegung des Meistgebots oder eine Überweisung an die Justizkasse aber nimmt (auch als Sofortüberweisung) mehrere Tage oder gar Wochen in Anspruch, ehe das Gericht den Zahlungseingang feststellen kann. Die Anordnung der gerichtlichen Verwaltung muss nach der Intention des Entwurfs sogleich mit der Zuschlagserteilung erfolgen und ist dann längst im Gange.

Die beabsichtigte Regelung steht damit auch im Widerspruch zu § 49 Abs. 3 ZVG, wonach Meistgebot und Zinsen zum Verteilungstermin zu erbringen sind und nicht bereits zuvor erbracht werden müssen. Dies ist wegen der ganz anderen Zielrichtung als in § 94 ZVG nicht hinnehmbar.

4.

Der Antrag auf gerichtliche Verwaltung beeinträchtigt nicht allein den Ersteher. Es stehen niedrigere oder ausbleibende Gebote zu befürchten. Damit aber geht das Verfahren nach § 94a ZVG-E zu Lasten der Gläubiger des Verfahrens und letztlich auch des bisherigen Eigentümers. Das Gesetz sieht aber nicht vor, dass ein Antrag nach § 94a ZVG-E den Gläubigern und dem Vollstreckungsschuldner mitgeteilt werden, und auch nicht, dass ihnen hiergegen ein Rechtsbehelf zustünde.

5.

Der Gesetzentwurf geht davon aus, dass sich redliche Interessenten schon vor dem Versteigerungstermin mit der Gemeinde in Verbindung setzen werden. Wenn das so kommt, würden zunächst die Gerichte (wegen der Kontaktdaten innerhalb der Gemeindeverwaltung), sodann die Mitarbeiter der Gemeinde mit möglicherweise zahlreichen Gesprächswünschen überzogen werden. Der hierdurch entstehende Bürokratieaufwand durch Informationsgespräche mit einem unüberschaubaren Interessentenkreis ist im Entwurf nicht berücksichtigt.

Wahrscheinlicher ist aber ein anderes Szenario: Die Neuregelung wird die redlichen Bieter abschrecken, dies beeinträchtigt oder verhindert das Versteigerungsgeschäft, entwertet also den Realkredit und schadet damit den Grundpfandgläubigern wie dem Grundstückseigentümer. Sind alle Bieter vergrault, bleibt die Zukunft der Immobilie ungeklärt, das Haus verfällt weiter.

6.

Auf die Gemeinde kommen bei Antragstellung Kosten zu, die gravierend sein können:

Nach dem Gesetzentwurf soll die Gemeinde für die Vergütung des Verwalters haften, sofern diese nicht aus den Erträgen der Verwaltung oder vom Ersteher selbst zu erlangen ist. Die Gemeinde wird aber auch dann für die Vergütung aufkommen müssen, wenn der Zuschlag aufgehoben und ggf. einem anderen erteilt wird; der ursprüngliche Ersteher kann dann nicht Vergütungsschuldner sein, denn er verliert sein Eigentum rückwirkend.

Darüber hinaus drohen der Gemeinde Vorschussforderungen, etwa wenn der Verwalter sofort für mehrere tausend Euro Heizöl kaufen muss, weil die Mieter im Kalten sitzen, oder wenn zur Herstellung einer (menschwürdigen) Vermietbarkeit umfangreiche Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden müssen.

Hinsichtlich verauslagter Vergütung und Auslagen sowie Vorschüsse soll der Gemeinde gegen den Ersteher ein Erstattungsanspruch zustehen. Im Falle einer Verwaltung nach § 94 ZVG kann der Antragsteller der den gezahlten Vorschuss als Kosten der Rechtsverfolgung an der Rangstelle seines Rechts geltend machen, vgl. *Bernd Stumpe/Stefanie Simon* in Kindl/Meller-Hannich, *Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung*, 4. Auflage 2021, § 94 Rz. 25. Dagegen ist im § 94a ZVG-E keine dingliche Haftung des Grundstücks für den Erstattungsanspruch vorgesehen, sodass bei einer erfolgreichen Wiederversteigerung oder Zwangsverwaltung gegen den Ersteher der Erstattungsanspruch nicht (wie etwa eine öffentliche Last oder die Nebenforderung zu einem dinglichen Recht) vorrangig berücksichtigt werden kann.

7.

Die Gerichte erwartet durch die Gesetzesänderung bürokratischer Mehraufwand in weit größerem Umfang, als in der Gesetzesbegründung unterstellt ist:

a) § 94a ZVG-E sieht einen Antrag auf gerichtliche Verwaltung bereits ab Antrag auf Zwangsversteigerung vor. Eine Mitteilung erfolgt nach Nr. VII.1 der Anordnung über die Mitteilungen in Zivilsachen Mitteilungen in Zivilsachen (wegen § 77 Absatz 2 AO, § 134 Absatz 2 BauGB, § 12 GrStG) erst mit der Bestimmung des Versteigerungstermins. Es steht zu befürchten, dass der Gesetzgeber hier eine neue Mitteilungspflicht für das Vollstreckungsgericht einführen wird. Diese Mitteilungspflicht beträfe dann sämtliche Zwangsversteigerungsverfahren, also nicht nur die (unterstellten) 50, sondern aktuell 20.000 bis 25.000 Verfahren im Jahr (2010 waren es mehr als 50.000 Verfahren,

Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/169548/umfrage/anzahl-der-zwangsversteigerungen-von-immobilien-nach-bundesland/>).

b) Das Gericht muss einen Hinweis auf den Antrag in die Terminsbestimmung aufnehmen, Nachfragen hierzu vor dem Versteigerungstermin beantworten, es muss die Beteiligten und Interessenten hierüber im Termin aufklären. Schließlich muss es - möglicherweise schon im Versteigerungstermin - einen Verwalter auswählen und die Verwaltung anordnen.

c) Wird die gerichtliche Verwaltung angeordnet, obliegt die Aufsicht über den gerichtlichen Verwalter dem Vollstreckungsgericht, das Gericht erteilt dem Verwalter ggf. Weisungen, prüft seine regelmäßigen Berichte und seine Rechnungslegung wie auch seine eventuellen Vorschussanträge. Die Vorschriften über die Zwangsverwaltung sind entsprechend anzuwenden. Der personelle Aufwand ist also vergleichbar einem Zwangsverwaltungsverfahren (knapp 3 Stunden Rechtspflegertätigkeit pro Jahr laut Pebb§y).

Dieser bürokratische Mehraufwand wird weder personell durch Entlastungen an anderer Stelle abgedeckt noch finanziell aufgefangen. Anders als in der Zwangsverwaltung kann weder eine Anordnungsgebühr nach Nr. 2220 KV GKG noch eine Verfahrensgebühr (als Jahresgebühr) nach Nr. 2221 KV GKG erhoben werden, vielmehr soll die gerichtliche Verwaltung durch die Verfahrensgebühr aus dem Zwangsversteigungsverfahren abgegolten sein.

8.

Gänzlich ungeklärt ist das Verhältnis einer gerichtlichen Verwaltung nach § 94a ZVG-E zur gerichtlichen Verwaltung nach § 94 ZVG. Beide Verfahren werden für Rechnung des Erstehers geführt, haben aber unterschiedliche Voraussetzungen für ihre Anordnung wie auch für ihre Aufhebung. Wie ein Aufeinandertreffen zweier Verwalter bzw. Verwaltungen zu handhaben sein soll, bleibt im Dunkeln. Es ist ungeklärt, ob diese Verfahren verbunden werden können oder gar sollten. Es ist ungeklärt, ob alle Antragsteller gesamtschuldnerisch für die Vergütung des (gemeinsamen???) Verwalters haften (in § 94 ZVG ist insoweit keine Kostenhaftung des Antragstellers geregelt, sondern ausschließlich seine Vorschusspflicht).

Fazit:

Die beabsichtigte Gesetzesänderung wird einen erheblichen bürokratischen Aufwand bei Verwaltung und Gerichten verursachen, sie schadet dem Realkredit weit über die avisierten Anwendungsfälle hinaus, greift in Eigentümerrechte ein und bietet den Gemeinden gegen unlautere Ersteher ein nur wenig wirksames Werkzeug bei schwer kalkulierbarem Kostenrisiko. Sie ist daher abzulehnen.

Ergänzend nehme ich Bezug auf die Stellungnahme des Bundes Deutscher Rechtspfleger vom 25.01.2024 zum Referentenentwurf. Die dort aufgezeigten Probleme sind durch den Gesetzentwurf nur in wenigen Einzelpunkten angegangen worden.

Elke Strauß

Stellvertretende Bundesvorsitzende des Bundes Deutscher Rechtspfleger

Das Schreiben ist maschinell erstellt und ohne Unterschrift gültig.

Anlage:

- Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Bekämpfung missbräuchlicher Ersteigerungen von Schrottimmobilen vorgelegt durch das BMJ mit Schriftsatz v. 18.12.2023 -RA4 – 375000#0002#0004

Bund Deutscher Rechtspfleger, Theresienstr. 15, 97070 Würzburg

Bundesministerium der Justiz
Referat R A 4
Mohrenstraße 37
10117 Berlin
Nur per E-Mail: RA4@bmj.bund.de
poststelle@bmj.bund.de

25. Juni 2024

Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Bekämpfung missbräuchlicher Ersteigerungen von Schrottimmobilen vorgelegt durch das BMJ mit Schriftsatz v. 18.12.2023 -RA4 – 375000#0002#0004

Sehr geehrter Herr Bundesminister,
sehr geehrte Damen und Herren,

der Bund Deutscher Rechtspfleger nimmt die Gelegenheit zur Stellungnahme gerne wahr.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Die Berufsgruppe der Rechtspfleger ist in der gerichtlichen Praxis mit den Angelegenheiten der Zwangsverwaltung befasst. Unter maßgeblicher Beteiligung unserer Fachkommissionen Zwangsversteigerung und Grundbuch nehmen wir wie folgt Stellung:

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Die Problematik mit der Nichtzahlung des Bargebotes ist der gerichtlichen Praxis nicht unbekannt. In der Praxis sind Verfahren, in denen das Meistgebot nicht gezahlt wird, aber sehr selten. Es handelt sich um einen (verschwindend) geringen Anteil an den zu bearbeitenden Verfahren. Fast ausschließlich werden Meistgebote von seriösen Bietern abgegeben und die Gebote orientieren sich am Verkehrswert und dem Bietverhalten der übrigen Bietinteressenten im jeweiligen Termin. Der Entwurf verengt die Sicht auf sogenannte „Schrott- oder Problemimmobilien“ (im Folgenden Schrottimmobilen), bei denen mittels § 94a ZVG-E künftig ein Eingriff seitens der Kommune vorgenommen werden kann. Ursachen werden aufgeführt. Bundesweit sollen pro Jahr ca. 30 Fälle sogenannter Schrottimmobilen vorkommen. Wie diese Zahl ermittelt worden ist, lässt der Entwurf offen.

Eine Abfrage hierzu ist dem BDR jedenfalls nicht bekannt. Eine Gesetzesänderung für eine so geringe Anzahl an Verfahren durchzuführen erscheint bereits fraglich. Auch die Herleitung aus der „UN-Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“ zur Erreichung des Nachhaltigkeitszieles 16 erscheint in diesem Zusammenhang etwas weit hergeholt: „Friedliche und inklusive Gesellschaften für eine nachhaltige Entwicklung fördern, allen Menschen Zugang zur Justiz ermöglichen und leistungsfähige, rechenschaftspflichtige und inklusive Institutionen auf allen Ebenen aufbauen“. Erforderlich sind die geplanten Regelungen aus Sicht der gerichtlichen Praxis jedenfalls nicht, im Übrigen werden die Regelungen aber auch aus den nachfolgenden Ausführungen abgelehnt.

A II. Wesentlicher Inhalt

Die Problembeschreibung des Gesetzesentwurfs legt die Intention für die Neuregelung dar - Zitat: *„Den Gemeinden, in denen das Grundstück liegt, soll **unabhängig von einer Beteiligtenstellung als Gläubiger** [Hervorhebung durch den BDR] das Recht eingeräumt werden, in einem Zwangsversteigerungsverfahren einen Antrag auf gerichtliche Verwaltung zu stellen. Der Antrag der Gemeinde soll an **keine Voraussetzungen gebunden sein.**“* Die am Verfahren nicht mehr beteiligte Gemeinde (Grundsteuer wird regelmäßig aus der ausreichenden Sicherheit befriedigt) soll auf Zuruf einen Ersteher unter eine gerichtliche Maßnahme zwingen können.

A III. Alternativen

Das Vorkaufsrecht in der Versteigerung kann die Gemeinde nicht ausüben. Eine Änderung de lege ferenda würde bei Geboten im Übermaß nicht zum Ziel führen. Das sieht der BDR ebenso. Die Pflicht zur Erbringung einer erhöhten Sicherheitsleistung bzw. eine Änderung des sofortigen Eigentumsübergangs bei Zuschlag sieht der Entwurf mangels vorhergehender Diskussion zu Recht als nicht möglich.

Die Gemeinden beklagen, dass angeordnete Maßnahmen bei Eigentümern streitig seien oder sein könnten. Bei der Ersatzvornahme könnten erhebliche Kosten entstehen, die sich dann teils nicht durchsetzen ließen. Mit dem gerichtlichen Verwalter soll ein unter der Aufsicht des Vollstreckungsgerichts stehender Helfer geschaffen werden, der im Eigeninteresse der Gemeinde Ordnungsrecht umsetzen soll. Gegen Verwaltungsanordnungen kann der Verwalter jedoch (verwaltungs-)gerichtlich vorgehen. Der Verwalter ist ein selbstständiges Organ der Rechtspflege, der sich eigener Haftung aussetzt, sollte er ungeprüft behördliche, aber rechtlich nicht haltbare Maßnahmen umsetzen (*Drasdo*, NZI 2011, 411 in der Anm. zu OVG Lüneburg v. 19.1.2021 – 1 LA 16/20).

Der Gesetzesentwurf übersieht allerdings die naheliegende Möglichkeit der Zurückweisung eines rechtsmissbräuchlichen Gebots nach § 71 Abs. 1 ZVG. Scheingebote von Gläubigern sind unwirksam (BGH v. 24.11.2005 - V ZB 98/05, Rpfleger 2006, 237; v. 10.5.2007 - V ZB 83/06, Rpfleger 2007, 483; v. 17.7.2008 - V ZB 1/08, Rpfleger 2008, 587). Gebote, bei denen eine Belegung nicht zu erwarten ist, sind unwirksam (BGH v. 22.2.2019 -V ZR 244/17 MDR 2019, 1088; OLG Nürnberg v. 23.9.1998, 4 W 1810/98, Rpfleger 1999, 87; OLG Hamm v. 6.1.1994 – 15 W 371/94, Rpfleger 1995, 34; LG Münster v. 13.3.2018 – 5 T 27/18, juris; LG Mainz v. 21.2.2000 – 8 T 365/99, Jur Büro 2001, 214; AG Dortmund v. 27.4.1993 – 147 K 190/92, Rpfleger 1994, 119; *Schneider/Traub*, 2020, ZVG § 71 Rz. 31 mwN; *Erman/Schmidt-Räntsch*, BGB, 7. Aufl. 9/2023, § 138, Rz. 176) sehen dies ebenso.

Über § 177 BBauG und Wohnungsaufsichtsgesetze haben Gemeinden ausreichend Möglichkeiten auf Eigentümer einzuwirken.

Eine andere Lösung ähnlich Art. 28 bis 32 des preußischen Ausführungsgesetzes zum ZVG (das, soweit ersichtlich, nur noch in Berlin gilt), nämlich eine Zwangsversteigerung auf Antrag der „Ortspolizeibehörde“, könnte sich ebenfalls anbieten. Die Vorschriften „regeln das Verfahren gegen einen Eigentümer, welcher seiner öffentlich-rechtlichen Verpflichtung, die ihm gehörigen Gebäude in einem polizeimäßigen Zustande zu erhalten, nicht nachkommt“ (Jaeckel/Güthe, ZVG, 7. Aufl. 1937, PrAGGVG Art. 28 Rn. 1). Ein solches Verfahren, mit einer allgemeinen Regelung eingeführt, kann auch für solche Grundstücke in Betracht kommen, für die ein „reguläres“ Versteigerungsverfahren nicht anhängig ist.

A VI.3 Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Desolate Zustände hat der Mieter nicht zu tolerieren. Fundiert beraten, wird er die wegen den Mängeln nicht geschuldete Miete verweigern. Der gewissenhafte Verwalter wird von sich aus keine Mondmieten (*Wagner*, Mondmieten für Bruchbuden, Cicero 7/2010 S. 86-88) durchsetzen wollen, schon allein um sich nicht des Wuchers schuldig zu machen. Das klassische Objekt in der Teilungsversteigerung, das Einfamilienhaus, ist in der Regel nicht vermietet, sondern wird in nicht seltenen Fällen vom Antragsgegner bewohnt. Soweit überhaupt Mieteinnahmen erzielt werden, wird es einige Zeit dauern, um überhaupt zu einem Überschuss zu gelangen. Die Gemeinde wird sich sehr rasch einem Vorschussverlangen nach § 161 Abs. 3 ZVG ausgesetzt sehen.

Zu A.VI.4 Erfüllungsaufwand.

Zitat: „Zusätzlich ist davon auszugehen, dass es Fälle gibt, in denen Gemeinden zunächst einen Antrag auf gerichtliche Verwaltung stellen, diesen aber zurücknehmen, ehe die Verwaltung angeordnet und durchgeführt wird, zum Beispiel, weil es sich um einen der Gemeinde bekannten Ersteher handelt, bei dem kein Bedürfnis besteht, einer missbräuchlichen Ausübung des Eigentumsrechts durch die gerichtliche Verwaltung vorzubeugen.“ Der Antrag kann sehr frühzeitig gestellt werden (sogar vor dem Eintrag des ZV-Vermerks!). Dem Gericht steht ein Ermessen bei der Entscheidung über den Antrag nicht zu. Also muss sofort mit dem Zuschlag die Verwaltung nach § 94a ZVG-E angeordnet werden. Soll das Vollstreckungsgericht nun bei der Gemeinde vom Sitzungssaal anrufen, ob der Ersteher aus der Sicht der Gemeinde integer ist. Und wenn der Ersteher der Gemeinde nicht bekannt ist, dann verbleibt es beim Antrag. Das Verfahren scheint nicht ganz diskriminierungsfrei zu sein. Bei einer raschen Rücknahme fallen für die Vergütung des Verwalters trotzdem 654,50 EUR an (500 + 10% Auslagen + 19% USt. nach der Änderung der ZwVwV, Art. 1 Ziff 3a § 20 Abs. 1 ZwVwV-E).

Mit der Zahl von 30 angeordneten Fällen versucht der Entwurf, den massiven Eingriff in das System des ZVG zu bagatellisieren.

Zu VI. 4a) Erfüllungsaufwand für den Bürger

Nach dem Entwurf einer Änderung der ZwVwV soll die Mindestvergütung 1.500 EUR betragen (Art. 1 Ziff 3a § 20 Abs. 1 ZwVwV-E), mit Auslagenpauschale und Umsatzsteuer gesamt: 1.963,50 EUR. Der Entwurf geht von 1.200 EUR zzgl. Pauschale und USt. aus. Dauert die Verwaltung länger oder erfordert sie einen Aufwand, der mit der Mindestgebühr nicht abgedeckt ist, wird der Bürger (Ersteher bzw. die ggf. vorschusspflichtige Gemeinde) mit höheren Kosten belastet.

Zu VI. b) Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Die aufgezeigte Kompensation trägt nicht. Dem redlichen Ersterer bringt die Entlastung der Wirtschaft durch die Verordnung zur Ablösung der Zwangsvollstreckungsformular-Verordnung und zur Änderung der Beratungshilfeformularverordnung und der Verbraucherinsolvenzformularverordnung sowie zur Aufhebung der Gerichtsvollzieherformular-Verordnung vom 16.12.2022 (BGBl. I S. 2368) nichts.

Zu VI. c) Erfüllungsaufwand für die Verwaltung

Zitat: „Für die Prüfung, ob die Gemeinde von dem Antragsrecht Gebrauch macht, entsteht kein Erfüllungsaufwand.“ Dem tritt der BDR entgegen. Die Problemimmobilien seien den Gemeinden bekannt. Die Gemeinde benötige nur Kenntnis von der Zwangsversteigerung. Die Vollstreckungsgerichte übersenden bereits alle Terminbestimmungen den Gemeinden nach MiZi (Allgemeine Verfügung Neufassung der Anordnung über Mitteilungen in Zivilsachen v. 29.4.1998 in der Fassung v. 3.8.2023 (B Anz AT 22.09.2023 B1), derzeit ca. 15.000 Mitteilungen pro Jahr (Eingang 21.389 Verfahren, davon frei geschätzt mit Termin ca. 75%). Die Mitteilung muss an die zuständige Stelle (Amt für öffentliche Ordnung, Liegenschaftsamt) weitergeleitet werden. Die zuständige Stelle hat den Vorgang zu bearbeiten. Trotz Digitalisierung erscheint ein Zeitansatz von 10 Minuten pro Vorgang realistisch. Der BDR geht von 2.500 Arbeitsstunden aus (15.000 Mitteilungen * 10 Minuten). Nur für die Sichtung.

Ob 29 Minuten Arbeitszeit der Gemeinde für die Bearbeitung des Antrages und die Begleitung der Verwaltung nach § 94a ZVG-E ausreichend bemessen sind, vermag der BDR nicht zu beurteilen. Es dürfte jedoch fraglich sein, ob die Gemeinden alle ihre (Schrott-)Immobilien wirklich so gut kennen und daher ohne weitere Recherche vorhalten können. Hierzu ist anzumerken, dass die eigentliche Benachrichtigungsmitteilung gemäß der MiZi an die Gemeindekasse gerichtet ist, damit diese Ansprüche gem. § 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG, das heißt insbesondere Grundsteuern, zu dem jeweiligen Verfahren anmelden kann. Zu bezweifeln ist, dass die entsprechenden Kassenmitarbeiter Kenntnis über die (Schrott-)Immobilien der Gemeinde haben. Die Mitteilungen sind also von der Kasse noch an weitere Mitarbeiter zur Kenntnis und weiteren Veranlassung weiterzuleiten.

Damit die Gemeinde ihr Antragsrecht wahrnehmen kann, muss sie Kenntnis von der Zwangsversteigerung erhalten. Mitgeteilt wird ihr nach der geltenden Fassung der Anordnung über die Mitteilungen in Zivilsachen (Zweiter Teil 3. Abschnitt VII. 1 Abs. 3 Nr. 1 MiZi) die Bestimmung des Versteigerungstermins. Der Entwurf sieht jedoch die Möglichkeit einer Antragstellung bereits ab der Anordnung des Verfahrens vor. Liegt ein Antrag im Zeitpunkt der Bestimmung des Versteigerungstermins vor, so ist dies in der Terminbestimmung anzugeben (§ 94a Abs. 2 ZVG-E). Der Hinweis dient der Transparenz für die Bietinteressenten (Begründung Seite 12 zu § 94a Abs. 2 Satz 2 ZVG-E). Eine frühzeitige Antragstellung – rechtzeitig vor der Bestimmung des Versteigerungstermins – würde somit als wünschenswert erachtet. Das setzt voraus, dass bereits in einem frühen Verfahrensstadium eine Mitteilung an die Gemeinde erfolgt. Somit müsste sinnvollerweise eine Anpassung der Mitteilung in Zivilsachen (MiZi) erfolgen.

Zitat: „Weiterer Erfüllungsaufwand für die Verwaltung entsteht nicht, auch nicht durch die Vorschusspflicht der Gemeinde als Antragsteller der gerichtlichen Verwaltung.“ Mit Urteil v. 26.2.2015 (IX ZR 172/14 (Rz. 18), ZfIR 2015, 299 (mit Bespr. (Traub, S. 273)) erkannte der BGH auf die Vorschusspflicht des Antragstellers. Ob der geleistete Vorschuss aus der Verwaltung erwirtschaftet werden kann, ist gerade bei Schrottimmobilen fraglich. Auch fraglich ist, ob die Gemeinden bei der bestehenden Vorschusspflicht Anträge gem. § 94a ZVG-E überhaupt stellen werden.

Wurden die Gemeinden unter Hinweis auf die Kosten, die zumindest bei den offenkundigen Schrottimmobilen mit hoher Wahrscheinlichkeit auch nicht wieder eingebracht werden können, zu dem Entwurf gehört?

Zu 5. Weitere Kosten

Zitat: „Für die Justiz entstehen Kosten durch die Beantragung und die Anordnung der Maßnahmen.“ Das sieht der BDR ebenfalls. Eine gerichtliche Verwaltung ist mit der Verfahrensgebühr nach GKG KV 2211 abgegolten. Der Arbeitsanfall einer Zwangsverwaltung nach § 146 ZVG ist nach Pebb§y katalogisiert. Für die Anordnung einer Zwangsverwaltung nach § 146 ZVG fällt Gebühr nach GKG KV 2220 an, für das Verfahren entsteht eine Verfahrensgebühr nach GKG KV 2221. Der Entwurf geht hinsichtlich des Arbeitsanfalles einer Verwaltung nach § 94a ZVG-E von nicht haltbaren, geschätzten Werten aus.

Zu B. Besonderer Teil

Zu § 94a

Der historische Gesetzgeber billigte nur den Beteiligten, die aus dem Gebot eine Befriedigung erwarten können, ein Interesse zu. Der Entwurf gibt der Gemeinde zur Wahrung öffentlich-rechtlicher Belange ein begründungsloses Antragsrecht. Der Entwurf preist diese Lösung sogar noch als für den Ersteher als vorteilhaft an, denn er erhalte eine Gegenleistung, zwar auf eigene Kosten, aber immerhin ohne Berechnung von Gerichtskosten. Bei der Gegenleistung handelt es sich um den vermeintlichen Vorteil, dass der Ersteher ohne das Verfahren gem. § 94a ZVG-E die Verwaltung der Immobilie selbst vornehmen oder beauftragen müsste. Es ist zu erwarten, dass eine Verwaltung gem. § 94a ZVG-E fast ausnahmslos nicht dazu führen wird, dass der Ersteher eine gut verwaltete, bestenfalls noch vermietete und renovierte Immobilie übergeben bekommt. Es wird sich regelmäßig um eine reine (Mangel-)Verwaltung handeln. Denn sofern es sich um eine Schrottimmobilie handelt, ist diese auch nicht im üblichen Geschäftsverkehr einer ordentlichen Vermietung zuzuführen. Dass Gewinne mit Schrottimmobilen erzielt werden, wird vermutlich darin begründet sein, dass die entsprechenden Ersteher die Schrottimmobilie an Interessenten vermieten, die auf dem normalen Markt keine Möglichkeiten haben und auch widrige Bedingungen in Kauf nehmen (z. Bsp. Überbelegung von Wohnraum durch Flüchtlinge aus Krisengebieten).

Es ergeben sich somit Bedenken hinsichtlich der Vereinbarkeit mit dem Art 14 des Grundgesetzes, da durch den neuen § 94 a ZVG wesentlich in Eigentumsrechte eingegriffen wird, ohne dass die Gemeinde selbst Beteiligte des Verfahrens und damit gegebenenfalls Gläubigerin oder Berechtigte ist.

Das ZVG hat sich bewusst dafür entschieden, dass der Zuschlag sofort erteilt wird, die Zahlung aber bis spätestens zum Verteilungstermin zu erfolgen hat.

Zu Absatz 1

Bei Zwangsversteigerungsverfahren ist die Zivilprozessordnung als Verfahrensvorschrift anzuwenden. Hier gilt aber die Parteimaxime. In dieses zivilrechtliche Verfahren soll nun Verwaltungsrecht eingewoben werden.

Zitat: „Der Antrag nach § 94a ZVG-E ist außer bezüglich der Lage der Immobilie an keine sonstigen Voraussetzungen gebunden.“ Dieser Satz der Begründung disqualifiziert das Gesetzesvorhaben. Was sich nach einer Bürokratieverschlinkung anhört, schlägt einem transparenten und rechtsstaatlichem Verfahren die Beine weg. Es geht nach dem Motto: Der Zweck heiligt Mittel. Ginge die Gemeinde nach der bestehenden Gesetzeslage vor, müsste gegen den Zustands- bzw. Verhaltensstörer ein begründeter Verwaltungsakt erlassen werden. Der Entwurf geht auf § 177 BauGB ein. Er erkennt Schwierigkeiten im Einzelfall, die Voraussetzungen dieser Vorschrift gerichtsfest unter Zeitdruck festzustellen. Die Möglichkeiten einer einstweiligen Anordnung der Behörde sollen durch die Einrichtung einer Verwaltung nach § 94a ZVG ersetzt werden - ein systemischer Rechtsbruch. Das Vollstreckungsgericht wird zum unmündigen Gehilfen degradiert.

Bei welchen Immobilien tatsächlich von einer Schrottimmoblie zu reden ist, bleibt im Übrigen offen. Der Entwurf enthält keine gesetzliche Definition der Schrottimmoblie. So liegt es im jeweiligen Ermessen, welche Gemeinde welche Immobilie als eine solche einordnet und den Antrag gem. § 94a ZVG-E stellt. Denkbar ist zum Beispiel bei reicheren Gemeinden, in denen es aber auch Immobilien gibt, die keinen so hohen Verkehrswert wie die meisten anderen vor Ort haben, dass solche Immobilien mit einem im Verhältnis geringeren Verkehrswert von der Gemeinde auch als Schrottimmoblien qualifiziert werden. So ließen sich Bieter bei entsprechenden Immobilien über einen entsprechenden Antrag verunsichern und von der Gebotsabgabe fernhalten. Noch einmal - an den Antrag gem. § 94a ZVG-E sind keinerlei Voraussetzungen geknüpft, nicht einmal eine gesetzliche Definition der Schrottimmoblie.

Zu den Nummern 1-3

Die technischen Regelungen steigen in die feinen Tiefen des ZVG ein. Das Gesetz sieht die Belegung des Bargebotes an das Vollstreckungsgericht als Regel an, lässt aber andere Möglichkeiten zu. Der Ersteher kann die Zeit zwischen Zuschlag und dem Verteilungstermin nutzen, um das Meistgebot zu finanzieren. Eingriffe in seine Position durch einen nicht Verfahrensbeteiligten sind dem bisherigen System fremd. Die beabsichtigte Regelung steht im Widerspruch zu § 49 Abs. 3 ZVG, wonach Meistgebot und Zinsen **spätestens** zum Verteilungstermin zu erbringen sind. Dies ist wegen der ganz anderen Zielrichtung als in § 94 ZVG hier nicht hinnehmbar.

Zu Absatz 2 Allgemein

Der Antrag soll bereits ab Anordnung der Zwangsversteigerung gestellt werden können. Zu diesem Zeitpunkt ist weder der Ersteher bekannt noch ersichtlich, dass dieser das Gebot nicht zahlen wird. Es handelt sich daher um einen Vorratseingriff in die Eigentumsrechte, ohne dass ersichtlich ist, dass das Eigentumsrecht „missbräuchlich“ ausgeübt wird.

Zu Absatz 2 Satz 1

Die zu diesem Punkt getroffene Regelungen sind sinnfrei.

Alternative I: Der BDR stimmt dem Entwurf zu, dass vor der Anordnung der Zwangsversteigerung ein Antrag unzulässig wäre. Eine Antragstellung erst im Versteigerungstermin wäre ausreichend. Nicht wenige Verfahren schaffen es erst gar nicht bis zur Bestimmung eines Versteigerungstermins. Es ist unverständlich, warum die Gemeinde sich bereits ab der Beschlagnahme mit der Verwaltung nach § 94a ZVG beschäftigen sollte. Für Verfahren ohne Versteigerungstermin entsteht ohne Not Verwaltungsaufwand.

Alternative II: Erst zu diesem Termin ist das Bargebot zu belegen – in den Anfangszeiten sogar in bar zu Händen des Vollstreckungsgerichts. Dazu aus einer sehr frühen Kommentierung: „Deshalb sind die Bieter nicht mehr gehalten, sich im Versteigerungstermin über ihre Zahlungsfähigkeit auszuweisen“ (Reinhard, ZVG 1901, § 49 Anm. II.1). Durch die Abschaffung der Barzahlungen, hat sich daran nichts geändert, außer dass das Bargebot rechtzeitig an die Gerichtskasse zu leisten ist (s. hierzu Schneider/Goldbach, ZVG 2020, § 49 Rz. 12, 13).

Erst im Verteilungstermin stellt das Vollstreckungsgericht fest, ob das Bargebot erbracht wurde, wenn nicht, wird nach § 118 ZVG verfahren. Dass der Entwurf eine Antragstellung nach dem Verteilungstermin nicht mehr zulassen will, ist löblich, aber zeigt die Ferne zu der dem ZVG innewohnenden Logik. Die vom Entwurf aufgeworfene Problematik der Schrottimmoblie löst sich nach Abhaltung des Verteilungstermines nicht von selbst auf.

Zu Absatz 2 Satz 2

Zitat: *„Bietinteressenten werden auf einen in einem frühen Stadium des Verfahrens von der Gemeinde gestellten Antrag schon in der Veröffentlichung der Terminbestimmung hingewiesen (§ 94a Absatz 2 ZVG-E). Dadurch sind frühzeitig Gespräche von (redlichen) Bietinteressenten mit der Gemeinde möglich, um eine Durchführung der gerichtlichen Verwaltung abzuwenden, wenn das von der Gemeinde angenommene Szenario zum Umgang mit der Immobilie im konkreten Fall doch nicht vorliegt.“* Die gerichtliche Verwaltung kannte schon der Vorläufer des heutigen ZVG. Seit weit über einem Jahrhundert sind Ersteher der latenten Möglichkeit einer Verwaltung nach Zuschlag ausgesetzt. Dies musste nicht besonders kundgetan werden. Es ist einfach Gesetz.

Die Androhung einer Verwaltung nach § 94a ZVG-E in der Veröffentlichung wird (auch die seriösen) Bietinteressenten verunsichern. Der interessierte Bieter würde bei der Gemeinde vorstellig werden. Er würde dann versichern, er sei redlich und er hätte gerne das Grundstück ohne eine Verwaltung erstanden. Dabei wird er natürlich vortragen, dass *das von der Gemeinde angenommene Szenario zum Umgang mit der Immobilie im konkreten Fall doch nicht vorliegt*. Aber wer will sich schon vor einer Versteigerung von der Gemeinde durchleuchten lassen, ob er auch redlich sei. Ein Szenario, das man sich gar nicht erst vorstellen mag.

Das Vorhaben ist nicht geeignet, Versteigerungen attraktiv zu halten. Hierbei ist schließlich zu beachten, dass das Zwangsversteigerungsverfahren nicht für die Gemeinden durchgeführt wird, sondern auf Antrag der Gläubiger bzw. bei Teilungsversteigerungen der Antragsteller, um bei Forderungsversteigerungen eine Befriedigung aus dem Grundstück herbeizuführen bzw. bei der Teilungsversteigerung die Auseinandersetzung der Gemeinschaft herbeizuführen.

Zu Absatz 3

Der Entwurf sieht bei § 94 ZVG den betreibenden Gläubiger in der Pflicht, die notleidende Verwaltung zu alimentieren. Dies ist falsch und zeigt die mangelhafte Auseinandersetzung des Entwurfes mit dem ZVG. Eine gerichtliche Verwaltung nach § 94 ZVG kann jeder Beteiligte beantragen – und ist dann vorschusspflichtig –, der aus dem Gebot eine Befriedigung zu erwarten hat. Das muss aber nicht der betreibende Gläubiger sein.

Zu Absatz 4 Nummer 1

Entlarvend wird erneut auf die öffentlichen Interessen der Gemeinde abgestellt, die aber dann zurückgedrängt werden, wenn eine Zwangsverwaltung gegen den Ersteher angeordnet wird.

Zitat. „Während die Überschüsse aus der Verwaltung des Grundstücks bei der gerichtlichen Verwaltung jedoch später an den Ersteher auszukehren sind, sind sie bei der Zwangsverwaltung auf die Forderungen der Gläubiger zu verteilen.“ Diese Einschätzung wird nicht geteilt. Der gerichtliche Verwalter hat ebenso wie der Zwangsverwalter die Lasten des Grundstücks zu tragen (Dassler u.a./Hintzen, ZVG 16. Aufl. 2020, § 94 Rz. 16).

Zu Rechtsbehelfen schweigt der Entwurf. Er gibt nur vor, mit einer sofortigen vollständigen Zahlung könne die Verwaltung nach § 94a ZVG-E abgewendet oder aufgehoben werden.

Die Rechtsnatur des Antrags ist unklar. Gemäß § 322 Abs. 3 AO stellt die Vollstreckungsbehörde den Antrag auf Zwangsversteigerung. Dazu ist aber immerhin ein zuvor erlassener Abgaben-, Haftungs- oder Duldungsbescheid erforderlich. Ist dieser fehlerhaft kann der Schuldner das Verwaltungsgericht anrufen, das die Maßnahme gem. § 113 Abs. 1 VwGO überprüft (s. hierzu VG Schleswig v. 15.11.2023 – 4 A 1/22, juris). Der Vollstreckung in das Grundstück ist eine vorherige Prüfung nach § 322 Abs.4 AO voranzustellen. Das Vollstreckungsersuchen selbst ist kein angreifbarer Verwaltungsakt (OVG Nordrhein-Westfalen v. 19.6.2012 – 14 B 1137/11, IGZInfo 2012, 217; VG Oldenburg v. 8.4.2003 – 2 B 4649/02, KKZ 2007, 45; OVG LSA v. 23.12.2008 – 2 M 235/08, NVwZ-RR 2009, 410).

Der Antragstellung auf gerichtliche Verwaltung durch die Gemeinde geht kein Verwaltungsakt voraus. Mangels Verwaltungsakts dürfte dem Ersteher die Möglichkeit einer Klage vor dem Verwaltungsgericht fehlen.

Nach Art 19 Abs. 4 GG muss gleichwohl der Rechtsweg eröffnet sein. Nachdem ausschließlich die Lage des Grundstücks ausschlaggebend sein soll, kann der Ersteher bei einer etwaigen Beschwerde nach § 793 ZPO nur damit gehört werden, er sei redlich. Ob er hierzu einen Schufa-Auszug vorzulegen hat, müsste die Rechtsprechung klären. Der BDR sieht verfassungsrechtliche Bedenken.

Durch die beabsichtigte Regelung wird **übermäßig in das Eigentumsrecht des Erstehers** eingegriffen. Voraussetzungslos kann ihm die Wahrnehmung seiner Eigentumsrechte vorenthalten werden, wofür er dann auch noch die erheblichen Kosten zu tragen hat: Dem Verwalter nach § 94a ZVG steht für seine Tätigkeit eine Vergütung analog dem Zwangsverwalter, nach geltendem Recht also von mindestens 200 EUR Gebühren + 20 EUR Auslagenpauschale + MWSt, sofern keine Inbesitznahme erfolgt, bzw. 600 EUR Gebühren + 60 EUR Auslagenpauschale + MWSt, sobald er das Grundstück in Besitz genommen hat (§ 20 Zwangsverwalterverordnung – ZwVwV - ist für den gerichtlichen Verwalter analog anzuwenden, vgl. etwa *Hintzen* in *Hintzen/Engels/Rellermeyer*, § 94 ZVG Rz. 11). Bekanntlich ist eine Überarbeitung des ZwVwV in Arbeit, durch die die Gebühren auf 500 EUR für Fälle vor Inbesitznahme und 1500 EUR für Fälle mit Inbesitznahme erhöht werden (Referentenentwurf vom 18.08.2023, https://www.bmj.de/SharedDocs/Downloads/DE/Gesetzgebung/RefE/RefE_VO_Aend_ZwVwV.pdf?__blob=publicationFile&v=3) – hinzu kommen je 10 % Auslagenpauschale und MWSt. Gerade im Anwendungsbereich von Schrottimmobilen mit Grundstückswerten oft unter 2.000 EUR übersteigt die Verwaltervergütung den Wert der versteigerten Immobilie.

Der Entwurf greift in fremde Rechte ein. Der Entwurf nimmt dem Beteiligten, der aus dem Gebot eine Befriedigung zu erwarten hat, ein taktisches Mittel weg. In einem Bietabkommen kann der Gläubiger (in der Forderungsversteigerung in der Regel dem einzig Zuteilungsberechtigten nach Wegverfertigung der Sicherheitsleistung) dem Interessenten zusichern, keinen Antrag nach § 94 ZVG zu stellen (s. *Hartenstein*, Die Taktik der Bank in der Zwangsversteigerung, 2012, S.70).

Mit einer faktisch amtswegigen Anordnung der Verwaltung nach § 94a ZVG-E bleibt dem Gläubiger kein Spielraum mehr.

Es überzeugt im Übrigen nicht, dass der (ggf. zunächst) nicht zahlende Ersteher, der ja durch den Zuschlag auch schon das Eigentumsrecht erworben hat, schlechter gestellt wird, als Eigentümer an sich oder solche, die kraft Gesetzes (z.B. zerstrittene Erbengemeinschaft) oder durch Rechtsgeschäft Eigentümer geworden sind, die die Immobilie verfallen lassen. Diese Ungleichbehandlung bei der eigentümerrechtlichen Stellung dürfte aus verfassungsrechtlicher Sicht nicht zulässig sein.

Zusammenfassend:

- Mit § 71 Abs. 1 ZVG, also der Möglichkeit des Gerichts, missbräuchliche Gebote zurückzuweisen, besteht bereits ausreichender Rechtsschutz. Es ist Aufgabe des Vollstreckungsgerichts, das Verfahren nach dem ZVG durchzuführen. Dafür bedarf es nicht des Zutuns durch die Gemeinde in Form eines rechtsstaatlich äußerst bedenklichen Antragsrechts.
- Mit §§ 94, 112, 128, 130 ZVG hat der Gesetzgeber ausreichende Vorsorge für die Beteiligten getroffen.
- Über das Zivilrecht können keine Maßnahmen angeordnet werden, die ansonsten über den Verwaltungsrechtsweg mit einem entsprechenden Arbeits- und Ermittlungsaufwand angeordnet werden müssten.

Zu Artikel 2

In formaler Hinsicht bemerken wir, dass § 15 EGZVG als Übergangsbestimmung bereits durch die Generalnorm in Art. 10 Abs. 2 des Ersten Gesetzes über die Bereinigung von Bundesrecht im Zuständigkeitsbereich des Bundesministeriums der Justiz vom 19. April 2006 (BGBl. I S. 866) aufgehoben wurde. Die in Art. 2 Nr. 2 des Entwurfs vorgesehene (erneute) Aufhebung kann daher entfallen. Da auch der frühere § 14 EGZVG aufgehoben wurde (Art. 7 Abs. 24 des Rechtspflege-Vereinfachungsgesetzes vom 17. Dezember 1990 [BGBl. I S. 2847]), regen wir an, im Eingangssatz von Art. 2 Nr. 1 des Entwurfs nicht eine Neufassung dieser Vorschrift, sondern deren Anfügung vorzusehen (ebenso bereits die Anfügung des § 13 EGZVG durch Art. 4 des Gesetzes vom 11. Oktober 2016 [BGBl. I S. 2222]).

Der BDR appelliert an den Bundestag, den Gesetzesentwurf nicht anzunehmen.

Der Gemeinde steht es frei, den Kontakt zum Vollstreckungsgericht zu suchen. Dieses kann aus den übermittelten Informationen die richtigen Schlüsse ziehen.

Mit freundlichen Grüßen

Mario Blödtner
Bundesvorsitzender

Kristina Fuhs
stellvertretende Bundesvorsitzende

Das Schreiben ist maschinell erstellt und ohne Unterschrift gültig.