

nunmehr folgende Möglichkeiten:

1. Die Gemeinde verzichten generell darauf, bei Messungsanerkennungen aufgrund der Vollmacht zu handeln, sodass zum Termin der Messungsanerkennung jeweils der andere Vertragsteil (bei mehreren grundsätzlich alle!) erscheinen muss.
2. Die Praxis mit den Vollmachten wird wie bisher fortgesetzt, was aber einige Ergänzungen und Modifizierungen erfordert.

Das Notariat Burgau schlägt vor, dass weitere Messungsanerkennungen aufgrund Vollmacht beurkundet werden, soweit das Messergebnis mit den Vorgaben der Vorurkunde (im Hinblick auf Zuschnitt und ungefähre Größenangaben im Vertrag) übereinstimmt. Nur wenn der Vertragsgegenstand nicht mit den Vorgaben der Vorurkunde übereinstimmt, ist (wie bisher) die Vorladung des anderen Vertragsteils erforderlich.

Um weiterhin aufgrund Vollmacht handeln zu können, muss in Erfüllung der Vorgaben der Rechtsprechung des OLG München bei allen Gemeinden eine Befreiung des Vertreters der Gemeinde von den Beschränkungen des § 181 BGB erfolgen. Dies setzt nach der Rechtsprechung des OLG München einen entsprechenden Beschluss des Gemeinderates (bzw. eines zuständigen beschließenden Ausschusses) voraus. Die konkrete Durchführung kann auf zwei alternativen Wegen erfolgen:

a) Konkrete Befreiung zum einzelnen Geschäft

Diese Befreiung kann bei der Beschlussfassung über den jeweiligen Vertrag erfolgen. Eine derartige Ergänzung eines Beschlusses im Rahmen eines Gemeinderatsbeschlusses zu einem konkreten Rechtsgeschäft könnte etwa wie folgt formuliert sein:

„Zugleich wird dem Bürgermeister Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zur Vertretung der Gemeinde Röfingen im Rahmen der für den Vollzug dieses Rechtsgeschäftes erforderlichen Messungsanerkennung und Auflassung und aller sonstigen für den Vollzug nötigen Erklärungen erteilt.“

Dies gilt in gleicher Weise für die vom Bürgermeister rechtsgeschäftlich Bevollmächtigten. Weiter wird der Bürgermeister ermächtigt, eine der Gemeinde Röfingen seitens des Vertragspartners erteilte Vollmacht zur Abwicklung des Vertrags (insbesondere zur Messungsanerkennung und Auflassung und zur Abgabe aller sonst für den Grundbuchvollzug nötigen Erklärungen), die das Recht auf Erteilung von Untervollmacht beinhaltet, im Wege der Untervollmacht unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, weiterzugeben, so dass der Bevollmächtigte zugleich auch für den Vertragspartner handeln kann.“

b) Allgemeine Befreiung für alle Teilflächengeschäfte

Alternativ kann aus Sicht des Notariats eine derartige Befreiung auch pauschal für alle Verträge (z.B. auch im Rahmen der Ergänzung der Geschäftsordnung) erfolgen. Dieses Vorgehen hätte den Vorteil, dass die Befreiung auch für Rechtsgeschäfte gilt, die nach der Geschäftsordnung nicht dem Gemeinderat vorzulegen sind, sondern in den Zuständigkeitsbereich des Bürgermeisters fallen. Beim Vorgehen nach lit. a) müsste sonst nach den Vorgaben des OLG München auch ein Vorgang, der unterhalb der Schwellenwerte der Geschäftsordnung liegt,

hinsichtlich der Messungsanerkennung dem Gemeinderat zur Befreiung von § 181 BGB vorgelegt werden.

Ein allgemeiner Gemeinderatsbeschluss, der dann zweckmäßigerweise auch bereits Vorgänge aus der Vergangenheit mitabdecken sollte, könnte etwa wie folgt lauten:

„Für Vollzugsgeschäfte, insbesondere Messungsanerkennungen und Auflassungen, die nach den Vorgaben der Geschäftsordnung in den Zuständigkeitsbereich des Bürgermeisters fallen bzw. für die der Gemeinderat bzw. ein beschließender Ausschuss im Rahmen eines zustimmenden Beschlusses seine Zustimmung erteilt hat, ist der Bürgermeister ermächtigt, unter Befreiung von dem § 181 BGB zugleich auch für den anderen Vertragsteil/die anderen Vertragsteile zu handeln. Dies gilt in entsprechender Weise auch für die rechtsgeschäftlich Bevollmächtigten der Gemeinde Röfingen. Weiter wird der Bürgermeister ermächtigt, eine der Gemeinde Röfingen seitens des Vertragspartners erteilte Vollmacht zur Abwicklung des Vertrags (insbesondere zur Messungsanerkennung und Auflassung und zur Abgabe aller sonst für den Grundbuchvollzug nötigen Erklärungen), welche das Recht auf Erteilung von Untervollmacht beinhaltet, im Wege der Untervollmacht unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, weiterzugeben, so dass der Bevollmächtigte auch für den Vertragspartner handeln kann. Soweit der Bürgermeister und/oder rechtsgeschäftlich Bevollmächtigte in der Vergangenheit ohne eine solche Befreiung von § 181 BGB gehandelt haben, wird deren Handeln sowohl namens der Gemeinde als auch aufgrund erteilter Vollmacht namens des Vertragspartners ausdrücklich genehmigt und den Handelnden Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt.“

Unabhängig davon, ob nach dem Vorschlag lit a) oder lit b) vorgegangen wird, ist, um sämtliche Rechtsgeschäfte in der Vergangenheit durch einen Beschluss zu genehmigen und damit den Anforderungen der Rechtsprechung zu genügen, folgender Beschluss zu fassen:

„Soweit der Bürgermeister und/oder rechtsgeschäftlich Bevollmächtigte in der Vergangenheit, insbesondere im Rahmen von Messungsanerkennungen und Auflassungen bzw. sonstiger Vollzugsgeschäfte, ohne eine Befreiung von § 181 BGB gehandelt haben, wird deren Handeln sowohl namens der Gemeinde Röfingen als auch aufgrund erteilter Vollmacht namens des Vertragspartners ausdrücklich genehmigt und den Handelnden Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt.“

Bei Vertretung der Gemeinde durch einen Beauftragten ist stets zu beachten: Soweit der Bürgermeister nicht selbst zur Beurkundung der Messungsanerkennung erscheint, sondern ein Mitarbeiter aufgrund rechtsgeschäftlicher Vollmacht, ist nach den Vorgaben des OLG München weiter eine seitens des Bürgermeisters erteilte Untervollmacht erforderlich. Der Bürgermeister muss insoweit entsprechende Untervollmacht erteilen, damit der rechtsgeschäftliche Vertreter der Gemeinde auch namens des/der anderen Vertragsteil/e im Rahmen der Messungsanerkennung handeln kann. Weiter muss auch Bürgermeister hierzu die vom Gemeinderat erteilte Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilen. Die bisher vorliegenden Vollmachten sind also entsprechend anzupassen und zu ergänzen.

3. Verschiedenes

Herr 2. Bgm. König informierte den Gemeinderat über den aktuellen Erledigungsstand der unter TOP 1 und 5 besprochenen Punkte in der Sitzung vom 02.02.2015.

Wegen vorhandenen Straßenschäden soll in der nächsten Sitzung über einen Ortstermin gesprochen werden.

Keine Abstimmung