

Protokoll über die Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Röfingen am 09.03.2015 im Sitzungssaal des Rathauses Röfingen.

Anwesenheitsliste

Mitglied des Gremiums	anwesend
Herr 1. Bürgermeister Johann Brendle	nein
Herr 2. Bürgermeister Ralf König	ja
Herr Anton Bachmayer	nein
Herr Philipp Brendle	ja
Herr Hermann Haug	ja
Frau Waltraud Huttner	ja
Herr Christian Kubina	ja
Frau Ingrid Osterlehner	ja
Herr Benno Schmid	ja
Herr Ernst Uwe Walter	nein
Herr Michael Mayer	ja
Herr Johannes Nerdinger	ja
Herr Karlheinz Vogg	ja

Herr 2. Bürgermeister König eröffnete um 20.00 Uhr die öffentliche Gemeinderatssitzung und stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest. Auf Befragen wurden gegen die Niederschriften vom 02.02.2015 und 09.02.2015 keine Einwände erhoben. Somit ist die Niederschrift vom 02.02.2015 und 09.02.2015 genehmigt.

1. Bauanträge

Eingabeplanung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 195/1 der Gemarkung Roßhaupten. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Südlicher Ortsrand Roßhaupten". Das Baugesuch weicht bei der Kniestockhöhe vom geltenden Bebauungsplan ab. Im Bebauungsplan sind max. 1 m Kniestockhöhe gefordert, die Bauherren planen jedoch 1,30 m Kniestockhöhe.

Beschluss:

Da die max. Traufhöhe trotz der Überschreitung der Kniestockhöhe eingehalten wird, erteilt der Gemeinderat dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen und alle notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Südlicher Ortsrand Roßhaupten".

Abstimmung: 10 : 0

2. Vertretungsvollmacht bei Messungsanerkennungen

Vertretungsvollmacht bei Messungsanerkennungen

Bisher war es üblich, dass bei Messungsanerkennungen und ähnlichen Vollzugsgeschäften der Kommune Vollmacht zur Messungsanerkennungen und Auflassungen erteilt wurde, die es ihr in den Fällen, in denen die Vermessung entsprechend den Vorgaben der Urkunde erfolgte, ermöglichte, dass der Vertreter der Gemeinde auch namens des anderen Vertragsteils die Auflassung erklärte. Diese Praxis wird nach einer Entscheidung des OLG München, MittBayNot 2014, 234 ff., und damit von der für uns zuständigen Rechtsprechung nunmehr angezweifelt. Inwieweit diese Rechtsprechung sachlich richtig ist, ist fraglich. Allerdings müssen die Notare relevante Rechtsprechung beachten. Das OLG München hat bei der bisherigen Praxis zwei Probleme gesehen:

1. Die Messungsanerkennung ist ein sogenannter Fall der Mehrfachvertretung im Sinne von § 181 BGB, sodass hier jeweils eine entsprechende Befreiung erforderlich ist.
2. Soweit für die Kommune nicht deren Vertretungsorgan sondern ein Bevollmächtigter handelt, muss die Vollmacht, welche der andere Vertragsteil der Gemeinde erteilt hat, als Untervollmacht nochmals explizit seitens der Gemeinde auch an den rechtsgeschäftlichen Vertreter der Gemeinde erteilt werden.

Um den Anforderungen dieser Rechtsprechung Genüge zu tun, bestehen 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.

Die Verwaltung empfiehlt der Gemeinde Röfingen nachfolgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss:

§ 9 der Geschäftsordnung für den Gemeinderat Röfingen wird folgender Absatz 3 hinzugefügt:

„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.“

Abstimmung: 10 : 0

Beschluss:

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.

Abstimmung: 10 : 0

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