

"Kommunalrechtliche Auswirkungen der Entscheidung des Bundesgerichtshofes (BGH) vom 27.10.2008 "Gelsenkirchener Trabrennbahn"

Das Urteil des BGH vom 27.10.2008 wurde bisher vor allem wegen seiner gesellschaftsrechtlichen Relevanz diskutiert, denn der BGH musste sich mit der Frage der Behandlung einer in der Schweiz gegründeten Aktiengesellschaft mit Verwaltungssitz im Inland auseinandersetzen.

Darüber hinaus aber hat das Urteil zumindest in Nordrhein-Westfalen erhebliche kommunalrechtliche Konsequenzen mit beträchtlichen Auswirkungen auf notarielle Geschäfte, die kommunale Immobilien zum Gegenstand haben. Denn der BGH hat entschieden, dass eine Vollmacht, für eine nordrhein-westfälische Gemeinde Erklärungen "in allen Grundstücksangelegenheiten" abzugeben, unwirksam ist.

Der Stadtkämmerer der Stadt Gelsenkirchen hatte in Vertretung des Oberbürgermeisters die Zustimmungserklärung zur Veräußerung eines Erbbaurechts abgegeben. Hierzu war er nach Auffassung des BGH nicht wirksam bevollmächtigt. Zwar ermächtigte ihn die ihm erteilte Vollmacht, Erklärungen "in allen Grundstücksangelegenheiten" für die Gemeinde abzugeben. Doch nach § 64 Abs. 1 GO NW sind Erklärungen, durch welche die Gemeinde verpflichtet werden soll, in Schriftform abzugeben und von dem Bürgermeister oder seinem Stellvertreter und einem vertretungsberechtigten Beamten oder Angestellten zu unterzeichnen. Darin liegt die Anordnung einer Gesamtvertretung. Der Unterschrift dieser zwei Personen bedarf es nach § 64 Abs. 2 und 3 GO NW nur dann nicht, wenn ein Geschäft der laufenden Verwaltung betroffen ist oder wenn ein für ein bestimmtes Geschäft oder einen Kreis von Geschäften ausdrücklich Bevollmächtigter die Erklärung abgibt.

Eine derartige Vollmacht ist nach Auffassung des BGH allerdings nur wirksam, wenn sie nicht soweit gefasst ist, dass damit die Vorschriften über die Gesamtvertretung unterlaufen werden. Die Gesamtvertretung diene dem Schutz der vertretenden Gemeinde; sie könne deshalb von deren gesetzlich berufenen Vertretern nicht geändert werden. Ihnen ist es auch versagt, eine Einzelvollmacht zu erteilen, die soweit geht, dass sie einer Alleinvertretung gleichkommt.

Weiter hat der BGH dargelegt, dass die Zustimmungserklärung auch kein Geschäft der laufenden Verwaltung betraf. Unter Geschäften der laufenden Verwaltung seien Geschäfte zu verstehen, die in mehr oder weniger regelmäßiger Wiederkehr vorkommen und nach Größe, Umfang der Verwaltungstätigkeit und Finanzkraft der beteiligten Gemeinde von sachlich weniger erheblicher Bedeutung sind. Schon das Merkmal der regelmäßigen Wiederkehr wie auch der weniger erheblichen Bedeutung dürfte häufig bei Immobiliengeschäften von Städten und Gemeinden nicht erfüllt sein.

Die vom BGH nunmehr als unwirksam eingestuftten Vollmachten dürften in der Praxis der nordrhein-westfälischen Kommunen relativ häufig in Gebrauch sein oder zumindest gewesen sein. Auf ihrer Basis können Grundstücksgeschäfte unter Beteiligung einer Kommune nach unverbindlicher Auffassung der

Westfälischen Notarkammer nicht mehr beurkundet werden. Wenn der Hauptverwaltungsbeamte der Gemeinde (Bürgermeister/Oberbürgermeister) und ein weiterer Vertreter nicht persönlich an dem Beurkundungsverfahren teilnehmen wollen, könnte es sich zukünftig z. B. anbieten, dass sich die Stadt zunächst vollmachtlos von einem oder einer Bediensteten vertreten lässt und die Erklärungen des vollmachtlosen Vertreters durch den Bürgermeister/Oberbürgermeister und eine weitere vertretungsberechtigte Person nachgenehmigt werden."