

OLG Nürnberg v. 29.04.2025 - 3 U 2107/24, DNotZ 2025, 773

Beginn der Verjährung eines Anspruchs auf Überlassung eines zu vermessenden Grundstücksteils

09.10.2026

Leitsatz

1. Die Frist für die Verjährung eines Anspruchs auf Überlassung eines genau beschriebenen, aber noch nicht selbstständig gebuchten Grundstücksteils beginnt regelmäßig nicht erst mit Vornahme der Vermessung oder Erstellung des Veränderungsnachweises, sondern mit Abschluss des Vertrages zu laufen.
2. Eine Regelung, nach der die Vertragsparteien die Auflassung nach der Vermessung zu erklären haben, führt für sich genommen noch nicht dazu, dass eine abweichende Fälligkeitsregelung getroffen wurde. Der sofortige Übergang von Gefahren, Nutzen und Lasten spricht gegen einen solchen Parteiwillen, selbst wenn die Überlassung unter Familienmitgliedern erfolgt ist.

Sachverhalt

Der klagenden Tochter und ihrem Bruder wurden im Jahr 1997 mit notarieller Urkunde von ihren Eltern jeweils eine 1.000 qm große Teilfläche eines noch nicht vermessenen landwirtschaftlichen Grundstücks übertragen. Die Vermessung sollte von den Geschwistern selbst beantragt werden. Sie verpflichteten sich außerdem, nach Vorliegen des amtlichen Veränderungsnachweises das Ergebnis in einer Nachtragsurkunde anzuerkennen und die Auflassung zu erklären und entgegenzunehmen. Zur Sicherung des Anspruchs wurde eine Auflassungsvormerkung zugunsten der Tochter eingetragen. Erst im Jahr 2022 beantragte die Tochter die Vermessung des Grundstücks. Ihr Bruder hält den Anspruch der Tochter auf Grundbucheintragung für verjährt. Er begehrt von ihr die Bewilligung der Löschung der Auflassungsvormerkung. Die Tochter begehrt von ihrem Bruder die Anerkennung des Ergebnisses der Teilvermessung und die Zustimmung zur Auflassung des Teilgrundstücks.

Entscheidung

Das OLG Nürnberg gibt dem Bruder der Klägerin Recht und bejaht einen Lösungsanspruch gemäß § 886 BGB. Der schuldrechtliche Anspruch, der mit der Vormerkung gesichert wird, ist nach Ansicht des Gerichts nach Maßgabe des Art. 299 § 6 EGBGB i.V.m. § 196 BGB bereits zum 01.01.2012 verjährt. Gemäß § 196 BGB verjähren Ansprüche auf Übertragung des Eigentums an einem Grundstück in zehn Jahren. Die Frist beginnt nach § 200 BGB mit dem Entstehen des Anspruchs, d.h. sobald der Anspruch erstmals geltend gemacht und notfalls mittels Klage durchgesetzt werden kann, bzw. mit Fälligkeit des Anspruchs bei vertraglichen Ansprüchen. In einem Fall wie diesem, beginnt die Verjährung grundsätzlich bereits mit Abschluss des Vertrages zu laufen, in dem der Anspruch auf Übertragung des Eigentums an der zu vermessenden Fläche begründet wird. Die Fälligkeit des materiellrechtlichen Anspruchs auf Auflassung tritt auch dann ein, wenn ein noch nicht selbstständig gebuchter und erst noch zu vermessender Grundstücksteil übereignet werden soll. Eine Auflassung setzt lediglich voraus, dass die betroffene Grundstücksteilfläche in ihren Grenzen hinreichend bestimmt ist. Nicht erforderlich ist hingegen, dass die Fläche bereits katastermäßig erfasst ist. Zudem hat der



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Gesetzgeber des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes mit § 196 BGB für Ansprüche im Zusammenhang mit Grundstücken bereits eine längere Verjährungsfrist von zehn Jahren vorgesehen als die in § 195 BGB geregelte regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren. Die verlängerte Frist soll auch dem Umstand Rechnung tragen, dass bei Grundstücksgeschäften der Leistungserfolg nicht nur von der Handlung des Schuldners abhängt, sondern auch von der Eintragung im Grundbuch und es hier zu erheblichen Zeitverzögerungen kommen kann. Grund für eine solche Verzögerung kann insbesondere die Notwendigkeit einer Vermessung von Teilflächen und der Eintragung in das Kataster sein. Durch die verlängerte Verjährungsfrist sollte verhindert werden, dass Gläubiger verfrüht verjährungshemmende Maßnahmen einleiten. Eine weitergehende Privilegierung des Erwerbers eines Grundstücks dadurch, dass ein Anspruch erst nach Abschluss der Vermessung und katasterrechtlichen Vorgänge entsteht, würde dem Willen des Gesetzgebers zuwiderlaufen. Des Weiteren gelangt der Senat auch nicht zu der Annahme, dass die Parteien des Überlassungsvertrages die Vereinbarung getroffen hätten, dass der Anspruch auf Auflassung und Bewilligung erst mit Abschluss der Vermessung fällig werden sollte. Insbesondere der Umstand, dass die Beteiligten eng miteinander verwandt sind, stellt keinen hinreichend konkreten Anhaltspunkt dafür dar, dass die Parteien damals die Vorstellung hatten, ein Vollzug der Übertragungen solle erst nach längerer Zeit erfolgen.

Praxishinweis

Die Entscheidung des OLG Nürnberg zeigt, dass die Beantragung der Vermessung bei einem noch nicht vermessenen Grundstück zügig vorgenommen werden sollte, da andernfalls ein Verjährungsrisiko für den Anspruch auf Eintragung im Grundbuch besteht. Wenn bereits vor Vertragsschluss erkennbar ist, dass die Frist von zehn Jahren nicht eingehalten werden kann, sollte eine Fälligkeitsvereinbarung getroffen werden, dass der Anspruch auf Auflassung und Bewilligung erst mit Abschluss der Vermessung fällig wird. Wurde keine solche Vereinbarung getroffen, hat das Gericht den notariellen Vertrag entsprechend auszulegen und den wahren Parteiwillen zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses zu erforschen (*Kucharski*, IVR 2025, 117).