OLG Nürnberg, Endurteil v. 29.04.2025 – 3 U 2107/24

Titel:

Verjährungsbeginn eines Anspruchs auf Überlassung eines zu vermessenden Grundstücksteils

Normenkette:

BGB § 196, § 199

Leitsätze:

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 Vertrags zu laufen. (Rn. 17)

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. (Rn. 35 – 43)

Der Schuldner kann gem. § 886 BGB die Löschung einer Auflassungsvormerkung verlangen, wenn der gesicherte Anspruch verjährt ist. (Rn. 53) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Bewilligung, Nichtzulassungsbeschwerde, Eintragung, Frist, Rechtsanwaltskosten, Auflassungsvormerkung, Anspruch, Grundbuch, Gemarkung, Anerkennung, Auflassung, Rechtsmittel, Streitwertfestsetzung, Feststellungsklage, Anspruch auf Anerkennung, vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten, notarieller Urkunde, Verjährung, Grundstücksübertragung, Teilflächenvermessung, Fälligkeit von Ansprüchen, Eigentumsverschaffung, Löschungsanspruch, Vermessung, Verjährungsbeginn, Teilflächenkaufvertrag

Vorinstanz:

LG Regensburg, Endurteil vom 25.09.2024 – 63 O 1381/23

Fundstellen:

MDR 2025, 1058
NotBZ 2025, 435
LSK 2025, 12693
DNotZ 2025, 773
NJW-RR 2025, 1305
RNotZ 2025, 550

Tenor

I. Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Regensburg vom 25. September 2024, Az. 63 O 1381/23, dahingehend abgeändert, dass dessen Ziffer II. wie folgt lautet:

Die Klägerin wird auf die Widerklage hin verurteilt, die Löschung der zu ihren Gunsten im Grundbuch des Amtsgerichts Regensburg für A., Blatt, unter Lfd. Nr.) in Abt. II eingetragene Auflassungsvormerkung, eingetragen aufgrund Bewilligung vom 3. November 1997, Notar, Urk-Nr., betreffend FlSt. Nr., zu bewilligen.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits in beiden Instanzen zu tragen.

III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 4.000,00 € festgesetzt.

Für das erstinstanzliche Verfahren wird der Streitwert, in Abänderung des Beschlusses des Landgerichts Regensburg vom 26. Juni 2024, auf 13.000,00 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

I.

1
Die Klägerin ist die Tochter der Eheleute L. Mit notariellen Urkunden vom 3. November 1997 übertrugen die Eheleute L. ihrem Sohn und der Klägerin jeweils eine 1.000 qm große, noch zu vermessende, in einem Lageplan genau beschriebene Teilfläche des landwirtschaftlichen Grundstücks FlNr. (Urkunden des Notars, URNr. bzw.). Die Vermessung sollte von den Vertragsteilen selbst beantragt werden, welche sich zudem verpflichteten, nach Vorliegen des amtlichen Veränderungsnachweises das Ergebnis in einer Nachtragsurkunde anzuerkennen und die Auflassung zu erklären und entgegenzunehmen (Abschnitt III.). Zur Sicherung des Anspruchs wurde eine Auflassungsvormerkung bewilligt (Abschnitt IV). Besitz, Nutzungen, öffentliche Lasten sowie die Gefahr sollten sofort übergehen (Abschnitt V.). Die Klägerin sollte den Wert der Schenkung auszugleichen haben; sie verzichtet ferner auf ihr Pflichtteilsrecht (Abschnitte XIV, XV.). Zugunsten des Erwerbers sollte schließlich ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht für das zu bildende Grundstück auf dem Westgrundstück sowie benachbarten Flächen bestellt werden (Abschnitt XVI.). Die Auflassungsvormerkung wurde in der Folgezeit eingetragen.

2
Mit weiterer Urkunde des Notars vom 3. November 1997, URNr. 1170/1997, übertrugen die Eheleute L. ihr landwirtschaftliches Anwesen dem Beklagten, ihrem weiteren Sohn. Dieser übernahm in dieser Urkunde die Verpflichtungen einschließlich der Vormerkungen, die in den unmittelbar zuvor errichteten Urkunden URNr. und begründet worden sind.

3
Die Klägerin unternahm erst im Jahre 2022 Bemühungen, die notarielle Urkunde zu vollziehen. Die von ihr beantragte Abmarkung fand am 3. Mai 2022 statt. Nachdem die Klägerin eine entsprechende notarielle Überlassungsurkunde vorbereiten und dem Beklagten übersenden ließ, erbat sich dieser unter dem 1. Mai 2023 weitere Zeit zur Prüfung.

4
Im vorliegenden Rechtsstreit hat die Klägerin begehrt, den Beklagten zu verurteilen, das Ergebnis der Teilvermessung anzuerkennen, der Auflassung des jeweiligen Teilgrundstücks zuzustimmen, der Eintragung eines entsprechenden Geh-, Fahrt- und Leitungsrechts zuzustimmen und vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten zu tragen. Der Beklagte hat widerklagend beantragt, die Klägerin zur Bewilligung der Löschung der eingetragenen Auflassungsvormerkung zu verurteilen, da der gesicherte Anspruch infolge Verjährung undurchsetzbar sei und daher gem. § 886 BGB Beseitigung der Belastung verlangt werden könne.

5
Das Landgericht Regensburg erließ am 25. September 2024 das nachfolgende Endurteil:

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Widerklage wird abgewiesen.

6
Zur Begründung führte das Landgericht insbesondere aus, dass der vertraglich gegenüber den Eltern der Parteien begründete und sodann vom Beklagten übernommene Anspruch auf Anerkennung der Messung und Auflassung, entgegen dem Standpunkt des Beklagten, nicht verjährt sei. Allerdings seien die Ansprüche der Klägerin auf Messungsanerkennung und Auflassung unbegründet, weil die Teilfläche nicht so herausgemessen worden sei, wie sie in der Urkunde beschrieben wurde.

7
Gegen dieses Urteil wendet sich der Beklagte in seiner Berufung, soweit seine Widerklage abgewiesen wurde, und beantragt,

1. Das Urteil des Landgerichts Regensburg vom 25. September 2024 wird aufgehoben.

2. Die Klägerin wird verurteilt, die Löschung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch des Amtsgerichts Regensburg, Blatt zu bewilligen, die zu ihren Gunsten mit notarieller Urkunde vom 03.11.1997 des Notars, Urk-Nr., bewilligt und auf Grund dieser Bewilligung betreffend das Grundstück vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Regensburg für A., Blatt, Gemarkung A., FlSt.Nr. in Abt. II des Grundbuches des Amtsgerichts Regensburg, Blatt eingetragen wurde.

8
Zur Begründung führt er insbesondere aus, dass die mit der Klage verfolgten Ansprüche verjährt seien, weshalb sie nicht mehr durchgesetzt werden könnten und stattdessen die Vormerkung, wie mit der Widerklage begehrt, zu löschen sei.

9
Die Klägerin verteidigt das erstinstanzliche Urteil und beantragt die Zurückweisung der Berufung. Der Senat hat mit den Parteien zur Sache verhandelt. Im Übrigen wird wegen der Einzelheiten zum tatsächlichen und rechtlichen Vorbringen auf die eingereichten Schriftsätze samt Anlagen Bezug genommen.

II.

10
Die zulässige Berufung des Beklagten ist begründet. Der schuldrechtliche Anspruch, der mit der Vormerkung gesichert wird, ist verjährt, sodass dem Beklagten und Widerkläger der mit seiner Widerklage verfolgte Löschungsanspruch zusteht (§ 886 BGB).

1. Im Hinblick auf den Verjährungslauf gelten folgende allgemeine Grundsätze:

11
a) Nach § 196 BGB in der seit 1. Januar 2002 geltenden Fassung verjähren Ansprüche auf Übertragung des Eigentums an einem Grundstück in 10 Jahren.

12
b) Die Frist des § 196 BGB beginnt nach § 200 BGB „taggenau“ mit dem Entstehen des Anspruchs. Entstanden in diesem Sinne ist der Anspruch, sobald er erstmals geltend gemacht und notfalls mit Klage durchgesetzt werden kann (BGH, Urteil vom 8. Juli 1981 – VIII ZR 222/80, NJW 1982, 930 (931); BeckOGK/Piekenbrock, 1.12.2024, BGB § 199 Rn. 17 i.V.m. § 200 Rn. 7; MüKoBGB/Grothe, 10. Aufl. 2025, BGB § 199 Rn. 4 i.V.m. § 200 Rn. 2). Bei vertraglichen Ansprüchen deckt sich dies nach der Rechtsprechung stets mit der Fälligkeit des Anspruchs (BGH, Urteil vom 22. Oktober 1986, VIII ZR 242/85, NJW-RR 1987, 237 (238); BeckOGK/Piekenbrock, 1.12.2024, BGB § 199 Rn. 17). Für das Anlaufen der Verjährungsfrist genügt aber die Möglichkeit, vor Fälligkeit eine verjährungsunterbrechende Feststellungsklage zu erheben (MüKoBGB/Grothe, 10. Aufl. 2025, BGB § 199 Rn. 4).

13
Soweit die Fälligkeit entscheidet, spielt es keine Rolle, ob diese von einem zeitlich unbestimmten und unbestimmbaren Ereignis – etwa der Handlung einer der Vertragsparteien – abhängt oder beeinflusst werden kann (BGH, Urteil vom 8. Juli 1981 – VIII ZR 222/80, NJW 1982, 930 (931); MüKoBGB/Grothe, 10. Aufl. 2025, BGB § 199 Rn. 5). Grund ist, dass zu Lasten des Berechtigten die Verjährungsfrist nicht beginnen kann, solange er nicht in der Lage ist, den Anspruch geltend zu machen. Ausgehend hiervon beginnt die Verjährung von Ansprüchen aus Energieversorgungsverträgen erst, wenn der Versorger eine entsprechende Rechnung gestellt und die vorgesehene Zahlungsfrist verstrichen ist (BGH, Urteil vom 22. Oktober 1986 -VIII ZR 242/85, NJW-RR 1987, 237 (238)). Maßgeblich sind hier aber die Regelungen und der Regelungszweck im Einzelfall, weshalb z.B. für die Abrechnung nach VOB und RVG anderes gilt; bei diesen laufen die Verjährungsfristen auch ohne Rechnungsstellung an, so dass der Verjährungsbeginn grundsätzlich nicht dadurch beeinflusst wird, dass der Gläubiger die Rechnungserteilung verzögert (vgl. BeckOK BGB/ Henrich, 72. Ed. 1.11.2024, BGB § 199 Rn. 8). Ein allgemeiner Grundsatz, wonach bei Ansprüchen mit hinausgeschobener, von der Disposition des Gläubigers abhängiger Fälligkeit die Entstehung des Anspruches mit dem Zeitpunkt gleichzusetzen ist, zu dem der Gläubiger die Fälligkeit seines Anspruches selbst hätte herbeiführen können, lässt sich somit nicht aufstellen (BGH, Urteil vom 22. Oktober 1986, III ZR 242/85, NJW-RR 1987, 237 (238)).

14

Bei einem aufschiebend bedingten oder befristeten Anspruch beginnt die Verjährung erst zu laufen, wenn die Bedingung eingetreten bzw. die Frist abgelaufen ist (BeckOGK/ Piekenbrock, 1.12.2024, BGB § 199 Rn. 20). Dies gilt selbst im Fall von Potestativbedingungen des Gläubigers, so dass z.B. bei Optionsrechten die Ausübung in zeitlicher Hinsicht nicht durch die Verjährung eingeschränkt wird (BeckOGK/Piekenbrock, 1.12.2024, BGB § 199 Rn. 20).

c) Hieraus ergibt sich für den vorliegenden Fall zunächst:

15
aa) Nähme man an, dass der Anspruch bereits mit Abschluss der notariellen Verträge zwischen der Klägerin und ihren Eltern am 3. November 1997 fällig geworden und damit „entstanden“ ist, wären die Ansprüche zum 1. Januar 2012 verjährt. Aus der Übergangsregelung zum Verjährungsrecht in Art. 299 § 6 EGBGB folgt, dass die ab dem 1. Januar 2002 geltenden Bestimmungen anzuwenden sind, wenn sich daraus eine kürzere Verjährung als nach dem früheren Recht ergibt, allerdings mit Berechnung der Verjährung ab dem 1. Januar 2002 (Art. 299 § 6 Abs. 4 S. 1 EGBGB). Das „neue“ Recht sieht insoweit eine kürzere Verjährung vor als das „alte“, weil dort eine 30-jährige Frist galt, welche am 2. November 2027 geendet hätte.

16
bb) Dagegen wäre bei einem Verständnis, nach dem die Pflicht zur Messungsanerkennung und Auflassung erst dann fällig wird, wenn die Teilfläche herausgemessen ist und ein amtlicher Fortführungsnachweis vorliegt, Verjährung noch nicht eingetreten. Die genannten Voraussetzungen wären erst im Mai 2022 geschaffen worden, sodass die maßgebliche 10-Jahres-Frist bei Klageerhebung im Jahr 2023 noch nicht abgelaufen war.

17
2. In Fällen der vorliegenden Art beginnt die Verjährung grundsätzlich bereits mit Abschluss des Vertrags zu laufen, in dem der Anspruch auf Übertragung des Eigentums an der zu vermessenen Fläche begründet wird.

18
a) Wird in einem Vertrag die Übertragung des Eigentums an einer Teilfläche versprochen, die darin – insbesondere durch Einzeichnung in einen Lageplan und Angabe der Größe – genau beschrieben ist, kann zwar sofort die Auflassung erfolgen, nicht jedoch die zu einer Rechtsübertragung ebenfalls erforderliche (§ 873 Abs. 1 BGB) Eintragung in das Grundbuch unternommen werden (vgl. dazu insoweit BGH, Urteil vom 20. Juni 1962, V ZR 219/60, NJW 1962, 1715 (1717) = BGHZ 37, 233; BGH, Urteil vom 24. September 1976 – V ZR 83/75, BeckRS 1976, 31117194; BGH, Urteil vom 11. November 1977 – V ZR 235/74, BeckRS 1977, 31117283; BGH, Urteil vom 27. April 1979 – V ZR 218/77, BeckRS 1979, 31117958; BGH, Urteil vom 16. März 1984 – V ZR 206/82, NJW 1984, 1959 (1960)).

19
aa) Der materiellrechtliche Anspruch auf Auflassung wird auch dann, wenn ein noch nicht selbstständig gebuchter und erst herauszumessender Grundstücksteil übereignet werden soll, sogleich fällig (BGH, Urteil vom 16. März 1984 – V ZR 206/82, NJW 1984, 1959 (1960)). Von den früheren, gegenteiligen Äußerungen (BGH, Urteil vom 20. Juni 1962, V ZR 219/60, NJW 1962, 1715 (1717) = BGHZ 37, 233; BGH, Urteil vom 27. April 1979 – V ZR 218/77, BeckRS 1979, 31117958) hat sich der BGH insoweit ausdrücklich distanziert. Eine Auflassung setzt insoweit lediglich voraus, dass die betroffene Grundstücksteilfläche in ihren Grenzen hinreichend bestimmt ist, aber nicht, dass sie bereits katastermäßig erfasst ist (BeckOGK/J. Weber, 1.11.2024, BGB § 925 Rn. 138; MüKoBGB/Ruhwinkel, 9. Aufl. 2023, BGB § 925 Rn. 23).

20
bb) Eine vollständige Durchsetzung des im jeweiligen Überlassungsvertrag vom 3. November 1997 begründeten Anspruchs auf Verschaffung des Eigentums an den dort beschriebenen Teilflächen war jedoch aus grundbuchverfahrensrechtlichen Gründen zunächst nicht möglich. Dem bei der Bewilligung zu beachtenden Bestimmtheitsgrundsatz kann nur entsprochen werden, wenn die gebildete Teilfläche bereits als selbstständiges Grundstück im Grundbuch gebucht wurde oder zumindest ein Veränderungsnachweis vorliegt (vgl. BGH, Urteil vom 16. März 1984, V ZR 206/82, NJW 1984, 1959 (1960); BeckOGK/J. Weber, 1.11.2024, BGB § 925 Rn. 139; MüKoBGB/Ruhwinkel, 9. Aufl. 2023, BGB § 925 Rn. 50).

21

b) Hieraus könnte einerseits abgeleitet werden, dass eine klageweise Durchsetzung des Anspruchs damals nicht möglich war und auch nicht zugemutet werden konnte, zunächst eine Verurteilung im Hinblick auf einzelne Schritte zu erwirken.

22
Andererseits ist zu bedenken, dass die Beantragung und Durchführung der Vermessung, die Messungsanerkennung und die Auflassung nur notwendige Elemente zur Erfüllung der Pflicht der Übergeber sind, dem Übernehmer das Eigentum an dem Grundstück zu verschaffen, somit nur ein und derselbe Anspruch erfüllt wird, mögen hierzu auch mehrere Handlungen und rechtliche Erklärungen erforderlich sein. Dies spricht dafür, nicht jeden einzelnen Teilakt der Eigentumsverschaffung gesondert zu betrachten und die sie betreffenden Ansprüche einer gesonderten Verjährung zu unterwerfen, sondern von einem einheitlichen Verjährungslauf hinsichtlich der sämtliche Handlungen verklammernden Pflicht zur Eigentumsverschaffung auszugehen.

23
c) Der 2. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Nürnberg hat in der jüngeren Vergangenheit eine Entscheidung des Landgerichts Nürnberg-Fürth (Endurteil vom 31. Oktober 2018, Az. 6 O 3893/18), in der entsprechend dem Standpunkt der Klagepartei angenommen wurde, die Verjährung laufe in Fällen der vorliegenden Art nicht an, solange nicht die Vermessung erfolgt und umgesetzt ist, abgeändert und die Klage wegen Verjährung abgewiesen. Das Landgericht hatte damit argumentiert, dass mangels Vermessung und katastermäßigem Vollzug (Buchung als selbstständige Teilfläche oder jedenfalls Veränderungsnachweis) eine vollständige Durchsetzung des Anspruchs nicht möglich gewesen sei und dem Anschlussinhaber auch nicht zugemutet werden könne, eine Verurteilung im Hinblick auf einzelne Schritte zu erwirken.

24
Der 2. Zivilsenat des Oberlandesgerichts hat demgegenüber hervorgehoben, dass für ein „Entstehen“ des Anspruchs die Möglichkeit genüge, eine verjährungsunterbrechende Feststellungsklage zu erheben. Eine Klage auf Feststellung der künftigen Pflicht zur Auflassung und Umschreibung sei dem BGH zufolge auch vor einer Vermessung und Aufteilung der Grundstücksflächen zulässig und möglich; ein Antrag auf entsprechende Leistung, dem mangels einer Bezeichnung des Grundstücks(teils) mit einer eigenen Flurnummer noch nicht entsprochen werden kann, sei sogar erforderlichenfalls als sprechender Feststellungsantrag auszulegen (BGH, Urteil vom 24. September 1976 – V ZR 83/75, BeckRS 1976, 31117194; BGH, Urteil vom 11. November 1977 – V ZR 235/74, BeckRS 1977, 31117283; BGH, Urteil vom 27. April 1979 – V ZR 218/77, BeckRS 1979, 31117958). Ansprüche der vorliegenden Art seien auch nicht verhaltene Ansprüche, weil für diese wesentlich sei, dass sie erst auf Verlangen des Gläubigers fällig werden und der Schuldner vorher nicht leisten darf; hier hätten aber alle Beteiligten einen entsprechenden Antrag stellen dürfen.

25
Die vom dortigen Kläger eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde gegen diese Entscheidung hatte beim Bundesgerichtshof keinen Erfolg. Da die dortige Entscheidung ausschließlich von der Beantwortung der Rechtslage im Zusammenhang mit der Verjährung abhing, hätte der BGH das Rechtsmittel nicht zurückweisen können, wenn er das Urteil des Oberlandesgerichts als rechtsfehlerhaft angesehen hätte.

26
Gesichtspunkte, die gegen die Stichhaltigkeit der Überlegungen des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts sprechen, kann der Senat nicht erkennen.

27
d) Die angeführte Äußerung von Becker (BWNotZ 2018, 118) ist unergiebig. Der Autor weist in dem Aufsatz zwar darauf hin, dass dann, wenn bei einem Grundstückskaufvertrag zunächst von der Auflassung abgesehen wird, dem Käufer die Verjährung droht. Der Beitrag befasst sich aber nicht speziell mit der hier im Raum stehenden Sonderkonstellation, dass das Grundstück erst noch vermessen und gebucht werden muss.

28
e) Dafür, dass auch nach dem Verständnis des BGH in Fällen der vorliegenden Art die Verjährung bereits mit Abschluss des Kauf-/Überlassungsvertrag beginnt, sprechen die Überlegungen in der Entscheidung vom 15. Oktober 2004 (V ZR 100/04, NJW-RR 2005, 241). Dort war ein Vertrag über eine noch zu

vermessende Teilfläche im November 1958 zustande gekommen; die Vermessung war im April 1961 erfolgt. Vor vollständigem grundbuchamtlichen Vollzug wurde das betroffene Grundstück im Jahr 1989 veräußert und 1990 übereignet.

29
Der BGH thematisiert in der Entscheidung, ob dem Gläubiger infolge Unmöglichkeit der Erfüllung der ursprünglichen Pflicht ein Zugriff auf das Surrogat (den Veräußerungserlös) eröffnet ist und geht dabei vom Grundsatz aus, dass es regelmäßig an einem solchen Zugriffsrecht fehlt, wenn der schuldrechtliche Anspruch auf Übertragung des Gegenstands, an dessen Stelle das Surrogat tritt, bei Eintritt der Unmöglichkeit bereits verjährt war. Dies nahm er für den dort zu entscheidenden Fall (unter Berücksichtigung der damals geltenden 30-jährigen Verjährungsfrist) an. Zu diesem Ergebnis konnte er jedoch nur gelangen, wenn die 30 Jahre bereits im Jahr 1958 angelaufen sind (Ende dann 1988), nicht aber, wenn es auf die Vermessung (im Jahre 1961; es ergäbe sich dann Verjährung erst im Jahr 1991 führen) oder gar die katastermäßige Buchung ankäme (vgl. BGH, Urteil vom 15. Oktober 2004, V ZR 100/04, NJW-RR 2005, 241 (242), sub B I., B. II. 2. c))

30
f) Ein weiteres entscheidendes Argument liegt darin, dass für Ansprüche im Zusammenhang mit Grundstücken bereits eine verlängerte Verjährungsfrist vorgesehen ist und dies gerade auch dem Erfordernis einer Vermessung Rechnung tragen soll.

31
Der Gesetzgeber des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes hat mit § 196 BGB für Ansprüche, die Grundstücke und Rechte an solchen betreffen, von vornherein eine längere Verjährung (10 Jahre) vorgesehen als die regelmäßige Verjährung in § 195 BGB (3 Jahre). Die in § 196 BGB vorgesehene Sonderverjährung stellt einen Ausgleich für die Abkürzung der Regelverjährungsfrist auf drei Jahre dar, die das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz gegenüber der früheren 30-Jahrs-Frist bewirkt hat (BeckOGK/Piekenbrock, 1.12.2024, BGB § 196 Rn. 3).

32
Die verlängerte Frist soll u.a. dem Umstand Rechnung tragen, dass der Leistungserfolg bei Grundstücksgeschäften nicht ausschließlich von der Leistungshandlung des Schuldners abhängt, sondern auch von der Eintragung im Grundbuch (§ 873 BGB) und hier mit Zeitverzögerungen von z.T. erheblicher Dauer zu rechnen ist. Als Gründe für solche Zeitverzögerungen wurden (neben dem Erfordernis, eine Unbedenklichkeitsbescheinigung beizubringen, und der Arbeitsbelastung der Grundbuchämter) insbesondere die Notwendigkeit einer Vermessung von Teilflächen und der anschließenden Eintragung in das Kataster genannt (BT-Drs. 14/6040, S. 105; BeckOGK/Piekenbrock, 1.12.2024, BGB § 196 Rn. 3; MüKoBGB/Grothe, 10. Aufl. 2025, BGB § 196 Rn. 1). Durch die Verlängerung der Verjährung sollte verhindert werden, dass der Gläubiger (notgedrungen) verfrüht verjährungshemmende Maßnahmen einleitet, um auf solche Zeitverzögerungen zu reagieren (BT-Drs. 14/6040, S. 105; BeckOGK/Piekenbrock, 1.12.2024, BGB § 196 Rn. 3; MüKoBGB/Grothe, 10. Aufl. 2025, BGB § 196 Rn. 1). Da auch § 196 BGB eine formale Ordnungsvorschrift darstellt, kommt es nicht darauf an, ob es im konkreten Einzelfall tatsächlich zu solchen Verzögerungen gekommen ist (BeckOGK/Piekenbrock, 1.12.2024, BGB § 196 Rn. 3).

33
Dies bedeutet, dass der Gesetzgeber die Besonderheiten von Konstellationen der vorliegenden Art erkannt und ihnen dadurch Rechnung getragen hat, dass er eine gegenüber der regelmäßigen Verjährungsfrist deutlich verlängerte Frist vorgesehen hat. Eine (weitere) Privilegierung des Erwerbers durch ein Verständnis, dass ein Anspruch erst nach Abschluss der Vermessung und katasterrechtlicher Vorgänge „entsteht“, ist dann jedenfalls nicht erforderlich und würde auch den Vorstellungen des Gesetzgebers, wie der Sach- und Interessenlage Rechnung zu tragen ist, zuwiderlaufen.

34
g) Der Senat kommt daher bei der Auslegung der maßgeblichen verjährungsrechtlichen Bestimmungen zum Ergebnis, dass die Verjährung des Anspruchs auf Übertragung des Grundstücks grundsätzlich mit seiner Begründung beginnt und nicht erst, wenn eine dazu erforderliche Vermessung durchgeführt worden ist.

35

3. Der Senat kann auch nicht zu der für die Klägerin günstigen Annahme gelangen, die Parteien des Überlassungsvertrags hätten die (abweichende) Vereinbarung getroffen, dass der Anspruch auf Auflassung und Bewilligung erst mit Abschluss der Vermessung fällig werden und damit im verjährungsrechtlichen Sinn „entstehen“ sollte.

36
a) Derartiges hat das Landgericht München I (Urteil vom 13. Juli 2001, Az. 3 O 3482/21, beck-online) für den dort zu entscheidenden Sachverhalt angenommen. Es stützte sich dabei darauf, dass die Parteien des dortigen Vertrags davon ausgegangen seien, das Grundstück werde zeitnah als Bauland, jedenfalls als Bauerwartungsland, ausgewiesen, und dass eine Vermessung erst nach einer entsprechenden Ausweisung wirtschaftlich sinnvoll gewesen sei, weil zuvor noch mit grenzveränderten Umlegungen gerechnet hätte werden müssen (LG München I, Urteil vom 13. Juli 2001, 3 O 3482/21, Rn. 22).

37
b) Umstände dieser Art sind, entgegen der Annahme des Landgerichts, vorliegend nicht zu erkennen.

38
aa) Daraus, dass die Auflassung im Jahr 1997 noch nicht erklärt wurde, sondern erst nach der entsprechenden Vermessung erfolgen sollte, kann ein aussagekräftiger Schluss nicht abgeleitet werden. Ein derartiges Vorgehen ist weit verbreitet. Da die Vertragsbeteiligten später ohnehin noch die „Messung anerkennen“ müssen, d.h. förmlich erklären müssen, dass die bei der Vermessung gebildete und neu gebuchte Fläche der entspricht, die im ursprünglichen Vertrag übertragen werden sollte, bedarf es ohnehin noch eines Notartermins. Eine sofortige Auflassung erspart dann nichts, gibt dem Veräußerer aber eine gewisse Sicherheit, ohne dass dadurch Nachteile für den vormerkungsgesicherten Erwerber bestehen würden.

39
bb) Der Beklagte hat auch bestritten, dass die Parteien des Überlassungsvertrags den ausdrücklichen Willen gehabt hätten, eine Frist für die Vermessung nicht konkret zu setzen, sondern dies offen zu gestalten. Die Klägerin hat für ihren Vortrag keinen Beweis angeboten, sodass offenbleiben kann, ob hieraus Günstiges für ihn abgeleitet werden könnte.

40
cc) Gegen die Annahme, die Parteien hätten konkludent eine Vereinbarung getroffen, dass die Verjährung erst mit Vollzug der Vermessung laufen soll, spricht demgegenüber, dass zum Zeitpunkt der Überlassungsverträge im Jahr 1997 kein greifbarer Anlass für eine solche Regelung gegeben war. Wie die Berufungsbegründung richtig ausführt, galt damals im deutschen Schuldrecht generell die 30-jährige Verjährungsfrist, die im vorliegenden Fall auch nicht durch eine kürzere Frist verdrängt wurde. Diese Frist dürfte auch dann, wenn man aufgrund des Charakters als „Geschäfts innerhalb der Familie“ nicht damit rechnen musste, dass die Beteiligten den Vollzug zeitnah in Angriff nehmen, gereicht haben, um sicherzustellen, dass Ansprüche wegen Verjährung nicht mehr durchsetzbar sein werden, wenn ein Gläubiger erst mit einigem zeitlichen Abstand Vollzug verlangt. Es lag damit keine Situation vor, in der die Interessenlage ein Hinausschieben des Anspruchs und damit mittelbar ein Hinausschieben der Verjährung geboten hätte.

41
dd) Auch im Übrigen deuten keine konkreten Anhaltspunkte darauf hin, dass die Parteien damals die Vorstellung hatten, man werde mit einem Vollzug der Übertragungen noch längere Zeit zu warten. Zwar sind alle Beteiligten eng miteinander verwandt; selbst bei Überlassungsgeschäften unter engen Familienangehörigen besteht aber keine allgemeine Lebenserfahrung oder Vermutung, dass der Vollzug erst in ferner Zukunft erfolgen soll. Dies gilt auch dann, wenn das Ausscheiden aus dem Vermögen der Übergeber nicht im Hinblick auf Pflichtteilsergänzungsansprüche relevant ist, weil so der Vermögensgegenstand dem Zugriff von Sozialversicherungsträgern entzogen werden kann.

42
Demgegenüber ist der Umstand, dass nach dem Vertrag die Gefahren, Nutzen und Lasten sofort übergehen sollten, ein gewichtiges Indiz dafür, dass alle Parteien davon ausgingen, die Grundstücke würden zügig herausgemessen und in das Eigentum der Erwerber überführt. Auch die tatsächliche

Handhabung der Parteien spricht vorliegend dafür; wie der Kläger im Parallelverfahren 3 U 2108/24 in der mündlichen Verhandlung erwähnt hat, hat zumindest er seither die Grundsteuer beglichen.

43
Auch der Umstand, dass sich die Beteiligten gegenseitig bevollmächtigten, die notwendigen Erklärungen abzugeben, spricht jedenfalls nicht belastbar für eine Vorstellung, man werde „weil man sich kennt und versteht“ noch mit dem Vollzug abwarten.

44
c) Von einer vom Regelfall abweichenden Situation, dass der maßgebliche Anspruch erst mit der Vermessung fällig werden sollte, kann daher nicht ausgegangen werden.

45
4. Umstände, die eine längere Verjährungsfrist oder eine sonstige Ausdehnung bewirken könnten, sind im vorliegenden Fall nicht ersichtlich:

46
a) Der Umstand, dass der Auflassungsanspruch durch eine Vormerkung gesichert wurde, wirkt sich nicht auf Dauer und Beginn der Verjährungsfrist aus. Eine solche Wirkung hätte lediglich eine Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung wegen der Eigentumsverschaffungspflicht gehabt (vgl. § 794 Abs. 1 Nr. 5 BGB), welche aber nicht erfolgt ist.

47
b) Sachverhalte, die die Verjährung durch entsprechende Maßnahmen gehemmt oder zu einem Neubeginn gebracht hätten, sind der Akte nicht zu entnehmen.

48
Selbst wenn man die Äußerung vom Mai 2023 als grundsätzliche Bestätigung, einer Auflassungspflicht ausgesetzt zu sein, versteht, könnte dies kaum als Anerkenntnis i.S.v. § 212 Nr. 1 BGB qualifiziert werden, weil ein solches Anerkenntnis in unverjährter Zeit erfolgen muss, um einen Neubeginn zu bewirken (BGH, Urteil vom 11. November 2014 – XI ZR 265/13, NJW 2015, 351 Rn. 40; BGH, Urteil vom 27. Januar 2015 – VI ZR 87/14, NJW 2015, 1589, Rn. 11; BeckOGK/Meller-Hannich, 15.10.2024, BGB § 212 Rn. 6; BeckOK BGB/Henrich, 72. Ed. 1.11.2024, BGB § 212 Rn. 3).

49
Bedeutung hätte die Erklärung nur, wenn sie als Verzicht auf die Verjährungseinrede interpretiert werden könnte, was aber voraussetzt, dass der Beklagte wusste oder es zumindest für möglich hielt, dass die Verjährungsfrist schon abgelaufen war (BGH, Urteil vom 11. November 2014, XI ZR 265/13, NJW 2015, 351 Rn. 42; BeckOGK/Meller-Hannich, 15.10.2024, BGB § 212 Rn. 6). Hierauf deutet nichts positiv hin. Zudem wird man mit der Bitte um Zeit zur Prüfung gerade die Erklärung verbinden müssen, man wolle zur Erfüllungsbereitschaft und zum Bestehen einer durchsetzbaren Verpflichtung erst noch abschließend Stellung nehmen. Selbst für ein Anerkenntnis wird ein tatsächliches Verhalten des Schuldners gefordert, aus dem sich klar und unzweideutig ergibt, dass dem Schuldner das Bestehen der Schuld bewusst ist, und dass deswegen das Vertrauen des Gläubigers begründet, der Schuldner werde sich nicht nach Ablauf der Verjährungsfrist alsbald auf Verjährung berufen (MüKoBGB/Grothe, 10. Aufl. 2025, BGB § 212 Rn. 6). An dieser Klarheit und Eindeutigkeit fehlt es im vorliegenden Fall.

50
5. Damit ist der im Jahr 1997 vertraglich begründete Anspruch der Klägerin auf Übertragung des Eigentums an der Teilfläche verjährt. Dies bedeutet, dass der Durchsetzung dieses Anspruchs eine dauerhafte (peremptorische) Einrede entgegensteht, was nach § 886 zur Folge hat, dass der Schuldner einer den Anspruch sichernden Vormerkung Beseitigung dieses Sicherungsmittels begehren kann. Die mit der Berufung weiterverfolgte Widerklage hat daher Erfolg, so dass das erstinstanzliche Urteil abzuändern und die Klägerin zur Bewilligung der Löschung zu verurteilen ist.

III.

51
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO.

52

Die Feststellung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit erfolgte gemäß § 708 Nr. 10, § 713 ZPO.

53
Die Revision ist nicht zuzulassen, weil weder die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert (§ 543 Abs. 2 S. 1 ZPO). Der Bundesgerichtshof war mit der maßgeblichen Rechtsfrage bereits wiederholt befasst und hat diese in klar erkennbare Weise beantwortet bzw. eine Nichtzulassungsbeschwerde ohne weitere Begründung zurückgewiesen.

54
Für die Streitwertfestsetzung nach §§ 47, 48 GKG hat der Senat die Angaben der Parteien des vorliegenden und des Parallelverfahrens berücksichtigt, dass die Fläche derzeit landwirtschaftlich genutzt werde und zwar am Rand des Ortes und der Bebauung liege, aber nicht absehbar sei, innerhalb welchen Zeitraums sie Baulandqualität erhalten könnte. Er orientiert sich ferner an der Vorstellung der Klägerseite für einen Kaufpreis, die bereits deutlich über dem liegt, was nach Angabe des Beklagten vor kurzer Zeit als Kaufpreis für eine vergleichbare landwirtschaftliche Fläche vereinbart worden sei. Ein höherer Preis als 12,00 € je Quadratmeter erscheint vor diesem Hintergrund dem Senat nicht realistisch.

55
Vor diesem Hintergrund war der Streitwert für die erste Instanz – in Anwendung von § 63 Abs. 3 Nr. 2 GKG, zur Vermeidung einer erneuten Befassung und in Abänderung des vom Landgericht festgesetzten Streitwerts – auf 13.000,00 € festzusetzen. Im vorliegenden Berufungsverfahren, in dem lediglich noch die Widerklage auf Löschung der Auflassungsvormerkung streitgegenständlich war, war der Streitwert auf 4.000,00 € festzusetzen, weil der Senat dieses auf ein Sicherungsrecht bezogenes Begehren auf 1/3 des klageweise geltend gemachten Anspruchs schätzt.