



Wesen und Bedeutung von Identitätserklärungen bei Grundstücksteilung

Anerkennung der Grundstücksvermessung macht die Grundstücksgrenzen nicht wirklich gerichtsfest

Unter „Identitätserklärung“ versteht der juristische Volksmund die Anerkennung der Vermessung eines Grundstücks im Rahmen einer Grundstücksteilung, also eine – so die präzise Bezeichnung – „Messungsanerkennung“. Ein neuer BGH-Beschluss behandelt vordergründig das Problem, ob eine lediglich durch eine Vertragspartei für beide Seiten im Rahmen eines Teilflächenkaufvertrages abgegebene Identitätserklärung und die in diesem Zusammenhang erklärte Auflassung ein In-Sich-Geschäft i. S. d. § 181 BGB darstellt. Lesenswert ist die Entscheidung aber vor allem deshalb, weil sich der BGH ausführlich mit dem Wesen und der rechtlichen Bedeutung einer Identitätserklärung auseinandersetzt.

Der Fall: Nach Abschluss eines Teilgrundstückskaufvertrages erkannte die Käuferin in einer notariell beurkundeten Nachtragsvereinbarung das Ergebnis der Teilungsvermessung an, erklärte weiter die Auflassung und bewilligte und beantragte die Eintragung ins Grundbuch. Sie handelte im eigenen Namen und aufgrund der ihr durch diesen in der Vorurkunde unter Befreiung von § 181 BGB erteilten Vollmacht für den Verkäufer. Für sie tätig war wieder der Rechtsanwalt, der sie schon bei dem Abschluss des Kaufvertrags vertreten hatte. Das Grundbuchamt beanstandete den Antrag u. a., weil Anwalt nicht vom Verbot des Selbstkontrahierens befreit gewesen sei.

Das Urteil: Während vielfach angenommen wird, dass mit der – jedenfalls vor der Auflassung erklärten – Anerkennung der Vermessung zugleich bestätigt werde, dass es sich bei dem so entstandenen Teilgrundstück um das verkaufte Grundstück handelt, spricht der BGH dieser Erklärung im Ergebnis jede materiell-rechtliche (vertragliche) Bedeutung ab. Diese hätte die Erklärung nur dann, wenn damit zugleich betätigt würde, dass das neu gebildete Teilgrundstück auch das vom Verkäufer nach dem Kaufvertrag geschuldete Grundstück ist, mit dessen Übereignung der kaufvertragliche Eigentumsverschaffungsanspruch erfüllt werde. Tatsächlich diene sowohl die Identitätserklärung als auch die nach erfolgter Vermessung erklärte Auflassung aber lediglich der Erfüllung einer Verbindlichkeit. Damit bedarf weder die von einer Vertragspartei für beide Seiten erklärte Identitätserklärung noch die Auflassung einer Genehmigung (§ 181 BGB 2. Hs). Hierzu stellt der BGH folgende Erwägungen an:

1. Die Identitätserklärung konkretisiert für das Grundbuchamt lediglich die verkaufte Teilfläche. Diese ist bei einem Teilflächenverkauf nämlich nicht mit der nach § 28 GBO erforderlichen Bestimmtheit bezeichnet, sofern sie noch nicht vermessen ist. Dies ist auch nicht erforderlich, sofern sich die Vertrags-

parteien über die Größe, die Lage und den Zuschnitt der verkauften Teilfläche unter Bezugnahme auf einen – nicht notwendigerweise maßstabsgerechten – Plan und darauf geeinigt haben, dass die genaue Grenzziehung noch erfolgen soll. In diesem Fall ist der Kaufgegenstand bereits festgelegt, so dass die zur Messungsanerkennung und Auflassung bevollmächtigte Vertragspartei hierbei keinen Gestaltungsspielraum hat.

2. Selbst dann, wenn die Messungsanerkennung zu einer Kaufpreisanpassung führt, hat sie nicht vertragsändernden Charakter. Zwar kann sich durch die Vermessung ergeben, dass die angenommene von der später aufgrund der Vermessung vorhandenen Fläche abweicht und sich deshalb der Kaufpreis ändert, weil die Parteien – wie üblich – für diesen Fall eine Kaufpreisanpassung vereinbart haben. Dies führe aber nicht dazu, dass der Messungsanerkennung eine materiell-rechtliche Wirkung zukomme; schließlich habe sie diese auch nicht, wenn der Vertrag keine Kaufpreisanpassungsklausel enthalte.
3. Die materiell-rechtliche (vertragliche) Wirkung ergebe sich auch nicht daraus, dass mit der Identitätserklärung die Teilfläche als vertragsgemäß, nämlich als der geschuldete Kaufgegenstand, anerkannt werde. Sinn und Zweck der Anerkennung des Vermessungsergebnisses beschränke sich vielmehr darauf, die Identität der unvermessen verkauften Teilfläche mit dem aufgrund der Vermessung gebildeten neuen Flurstück zu bestätigen.
4. Im Ergebnis sei es deshalb auch unerheblich, ob die Auflassung vor der Messungsanerkennung oder erst danach erklärt werde. Die Reihenfolge dieser Erklärungen sei ohne Einfluss auf ihre rechtliche Einordnung. Deshalb entfalte auch die vor der Auflassung abgegebene Identitätserklärung ebenso wenig

eine materiell-rechtlichen Wirkung, wie die nach der Auflassung erklärte (vgl. BGH, Beschluss vom 16. Februar 2012 - V ZB 204/11).

Anmerkung: Die Entscheidung beantwortet aber nicht die Frage, in welchen Fällen es überhaupt einer Identitätserklärung bedarf. Ergibt sich für das Grundbuchamt zweifellos, dass das im Kaufvertrag bezeichnete Teilstück mit dem aufgrund der Teilungsvermessung gebildeten Flurstück identisch ist, so ist eine Identitätserklärung entbehrlich. In diesem Fall ergibt sich die sachenrechtliche Bestimmtheit bereits aus dem Kaufvertrag (vgl. für die Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem WEG BayObLG vom 12. Dezember 2002 - 22 BR 112/02, MittBayNot 2003, 127).

Weicht allerdings die Bezeichnung der Teilfläche erheblich von dem neu gebildeten Flurstück ab, ist eine Identitätserklärung zum grundbuchlichen Vollzug nicht mehr ausreichend. Bei beachtlichen Abweichungen bedarf es dann wegen Fortfalls oder Fehlens der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) einer Vertragsanpassung.

Die Bedeutung der Identitätserklärung beschränkt sich daher auf die Fälle, in denen eine völlige Übereinstimmung der im Kaufvertrag bezeichneten Fläche mit der vermessenen Fläche nicht feststellbar oder nicht gegeben ist, die Abweichungen aber geringfügig sind. In diesen Fällen dient die Identitätserklärung nur dem Vollzug des Kaufvertrages und damit der Erfüllung der kaufvertraglichen Verbindlichkeit und kann daher auch ohne Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB oder Genehmigung von einer Vertragspartei für beide Vertragsparteien erklärt werden.

Praktisch bedeutsam ist dies vor allem für Verbraucherverträge, wie z. B. Bauträgerverträge. Hier kann der Bauträger eines parzellierten Grundstücks – ohne dass zuvor die Auflassung erklärt sein muss – zugleich für den Käufer sowohl das Messungsergebnis anerkennen als auch die Auflassung erklären, ohne von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit zu sein. Dem steht auch nicht entgegen, dass der Notar nach § 17 Abs. 2a BeurkG darauf hinwirken soll, dass der Verbraucher seine Erklärungen persönlich oder durch eine Vertrauensperson abgibt, da es sich sowohl bei der Identitätserklärung als auch bei der Auflassung in diesen Fällen um reine Vollzugsgeschäfte handelt, auf die die Vorschrift nicht anzuwenden ist. RA Dr. Wolfgang Probandt

BGH, Beschluss vom 1. Oktober 2015 - V ZB 181/14 - Wortlaut in GEV-Datenbank