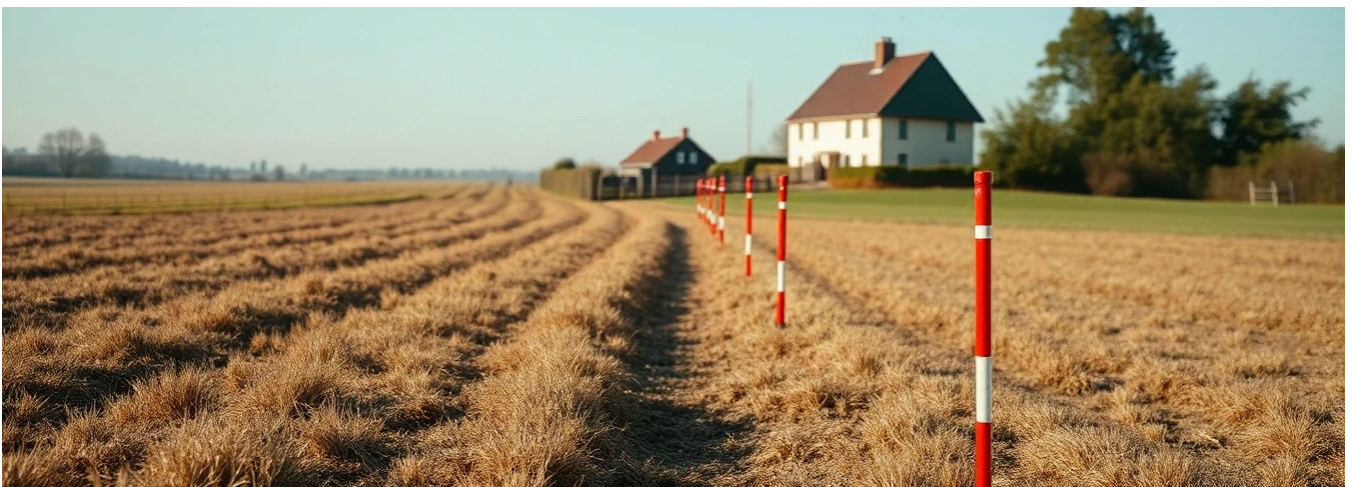


DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die gekaufte Teilfläche ist nach der Vermessung anders bezeichnet: Identität, Zuschnitt und Preis vor dem Vollzug klären

Wie prüfe ich als Käufer in Deutschland ein Vermessungsergebnis, das von den bisherigen Angaben zur gekauften Grundstücksteilfläche abweicht.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du hast eine noch zu vermessende Grundstücksteilfläche gekauft. Jetzt liegen eine neue Flurstücksbezeichnung und ein abweichender Flächenwert vor. Bevor du eine Erklärung dazu als bloße Formalität behandelst, musst du verstehen, welche Fläche vereinbart war und was das neue Ergebnis tatsächlich beschreibt.

Trenne Fläche und Grenzverlauf

Unsere redaktionelle Empfehlung: Lege Kaufvertrag, zugehörigen Plan und die neuen Vermessungsunterlagen nebeneinander. Wird derselbe räumliche Bereich nun genauer beziffert oder ist auch sein Zuschnitt anders? Eine andere Quadratmeterzahl beantwortet diese Frage nicht allein. Ebenso beweist eine ähnliche Zahl nicht, dass genau dieselbe Fläche gemeint ist.

Lass Vermessungsfachperson und Notariat die Verbindung zwischen alter Teilflächenbeschreibung und neu gebildetem Flurstück erläutern. Verwende für jede Rückfrage dieselbe aktuelle Unterlagengrundlage. Notiere Abweichungen konkret, ohne sie selbst schon als unerheblich oder vertragswidrig einzuordnen.

Verstehe den Zweck der Messungsanerkennung

Der BGH hat im Beschluss vom 01.10.2015, V ZB 181/14, die Messungsanerkennung als Bestätigung der Identität zwischen unvermessen verkaufter Teilfläche und neu gebildetem Flurstück eingeordnet. Sie dient nach dieser Entscheidung nicht dazu, pauschal die vertragsgerechte Erfüllung festzustellen. [\[IDENTITAET\]](#)

Der Beitrag überträgt den damaligen konkreten Vertretungsfall nicht ungeprüft auf deine Urkunde. Er zeigt einen für deine Nachfrage wichtigen Unterschied: Welche Fläche wird zugeordnet, und welche darüber hinausgehende Erklärung sollst du gegebenenfalls abgeben? Lass Inhalt, Vollmacht und rechtliche Bedeutung der vorgesehenen Erklärung erläutern.

Lies die wirkliche Preisabrede

Prüfe mit der Vertragsberatung, ob ein Festpreis, ein flächenbezogener Preis oder eine andere Anpassungsregel vereinbart wurde. Eine abweichende Flächenangabe wird nicht automatisch mit einem selbst gewählten Quadratmeterpreis multipliziert. Der konkrete Vertrag bestimmt den Ausgangspunkt der rechtlichen Prüfung; dieser Artikel bestätigt weder einen Anpassungsanspruch noch dessen Ausschluss.

Nur als fiktive Rechenhilfe: Wäre ausdrücklich eine abrechenbare Fläche von 650 Quadratmetern zu 300 Euro je Quadratmeter angenommen, ergäben sich 195.000 Euro. Bei 662 Quadratmetern wären es 198.600 Euro. Diese Differenz von 3.600 Euro gilt ausschließlich unter den genannten Annahmen. Sie sagt nichts darüber, welche Regel in deinem Vertrag tatsächlich besteht oder ob der neue Zuschnitt dem vereinbarten Gegenstand entspricht.

Fiktiver Fall: Die Zahl wirkt günstig, der Zuschnitt bleibt ungeklärt

Ein Käufer erhält ein Ergebnis mit etwas mehr Fläche als erwartet. Er hält das zunächst für einen uneingeschränkten Vorteil. Beim Planvergleich bleibt jedoch offen, ob die für seinen Zugang wichtige Ecke zum neuen Flurstück gehört.

Er lässt zuerst den räumlichen Zusammenhang klären. Danach werden Vertragsabrede, Preisfolge und die für den vorgesehenen Gebrauch relevanten Unterlagen gemeinsam geprüft. Das Beispiel behauptet weder einen Vermessungsfehler noch eine Kaufpreisminderung. Es zeigt, warum mehr Quadratmeter eine ungeklärte Zuordnung nicht erledigen.

Führe das geklärte Ergebnis in den Vollzug

§28 GBO enthält Anforderungen an die Grundstücksbezeichnung in Eintragungsbewilligung beziehungsweise Antrag. **[BEZEICHNUNG]** Bitte das Notariat um Erklärung, welche Unterlagen für das konkret gebildete Grundstück noch benötigt werden und ob vorhandene Nachweise auf denselben Gegenstand passen. Der Beitrag behauptet keine pauschale Pflicht zur Neuerteilung sämtlicher Genehmigungen.

Halte das bestätigte Ergebnis für Finanzierung und eigenen Nutzungsplan fest. Eine gewünschte Änderung wird nicht ohne passende fachliche Gestaltung in den Vollzug eingeschoben. Dieser Beitrag behandelt das nach dem Kauf tatsächlich vorliegende Vermessungsergebnis, nicht die vorgelagerte baurechtliche Planung einer Teilung.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Kaufvertrag

Datum, Notariat und Beschreibung der verkauften Teilfläche laut Vertrag.

02 / Vertragsplan

Welcher Plan gehört zum Vertrag? Kennzeichnung und eingezeichneter Bereich.

03 / Vermessungsergebnis

Neue Flurstücksbezeichnung, Flächenangabe und Datum der Unterlagen.

04 / Abweichungen

Wo weichen Zuschnitt oder Fläche vom Vertragsplan ab? Konkret beschreiben.

05 / Wichtige Bereiche

Liegen für dich wichtige Teile, etwa Zugang oder Ecken, im neuen Flurstück?

06 / Preisabrede

Festpreis, Flächenpreis oder Anpassungsregel? Fundstelle im Vertrag.

07 / Vorgesehene Erklärung

Welche Erklärung sollst du abgeben? Inhalt laut Notariat und Vollmachtslage.

08 / Nächster Schritt

Was klären Vermessung und Notariat vor dem Vollzug noch?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[IDENTITAET] BGH, Beschluss vom 01.10.2015 – V ZB 181/14, Entscheidungsabdruck bei DNotI

Bundesgerichtshof – Entscheidungsabdruck beim Deutschen Notarinstitut. Abruf am 17.10.2026.

[BEZEICHNUNG] GBO §28 – Bezeichnung des Grundstücks

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P04-0123-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.