

**letzte Aktualisierung:** 27.11.2025

OLG Dresden, Beschl. v. 7.7.2025 – 17 W 428/25

**BGB § 925; GBO § 20; ErbStG § 29 Abs. 1 S. 1**

**Tausch von Miteigentumsanteilen durch Ehegatten; Rückforderungsrecht im Todesfall; Rechtsschutzbedürfnis für Eintragung des Tauschs im Grundbuch; Belastung des Miteigentumsanteils mit einer Vormerkung**

1. Für die Eintragung der gegenseitigen Übertragung von Miteigentumsanteilen besteht auch dann ein Rechtsschutzbedürfnis, wenn das Grundbuch bereits hälftiges Miteigentum der Beteiligten ausweist und dies auch nach der Eintragung der Fall ist.
2. Was materiell-rechtlich zulässig ist, muss auch dann im Grundbuch verlautbart werden, wenn sich der Sinn des Rechtsgeschäfts nicht ohne Weiteres erschließen sollte. Das Grundbuchamt hat das Motiv oder die Sinnhaftigkeit des Rechtsgeschäfts nicht zu hinterfragen.

(Leitsätze der DNotI-Redaktion)

## Gründe

### I.

Die miteinander verheirateten Beteiligten sind als Eigentümer zu je 1/2 im Grundbuch eingetragen. Mit notariellem Vertrag vom 20.12.2024 (UV-Nr. ... des Notars ...) vereinbarten die Beteiligten u.a. Folgendes:

### „II. Übertragungsgegenstand/Rechtsgrund

1. Der Ehemann überträgt der dies annehmenden Ehefrau seinen hälftigen Miteigentumsanteil (BVNr. 3.1) an dem in Abschnitt I dieser Urkunde aufgeführten Grundbesitz nebst Zubehör (§ 97 BGB).

Die Ehefrau überträgt dem dies annehmenden Ehemann ihren hälftigen Miteigentumsanteil (BVNr. 3.2) an dem in Abschnitts I dieser Urkunde aufgeführten Grundbesitz nebst Zubehör (§ 97 BGB).

### 2. Rechtsgrund

Die Übertragung erfolgt im Wege des entgeltlichen Rechtsgeschäfts unter Lebenden zur Vermögensnachfolge außerhalb der Formen des Erbrechts. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass dieser Übertragungsvertrag ein gegenseitiger und vollentgeltlicher ist.

Die volle Entgeltlichkeit ergibt sich aus der Gleichwertigkeit der Leistungsgegenstände.

### III. Auflösende Bedingung/Rückforderungsrechte.

#### 1. Auflösende Bedingung

Die heutige Übertragung – ausgenommen die Auflassung, die unbedingt erklärt wird – erfolgt jeweils für den Fall, dass der erwerbende Ehegatte vor dem veräußernden Ehegatten verstirbt, auflösend bedingt, so dass der Übertragungsgegenstand bei Bedingungseintritt erbschaftssteuerfrei gemäß § 29 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG aufgrund des entfallenen Schuldgrundes zurückzuübertragen ist.

Bei Eintritt der auflösenden Bedingung hat die (Rück-) Auflassung unverzüglich auf Verlangen des überlebenden Ehegatten zu erfolgen. ...

Zur Sicherung des Anspruchs auf Rückauflassung wird für den Ehemann und für die Ehefrau an dem jeweils heute übertragenen Miteigentumsanteil die Eintragung einer zeitlich bis sechs Monate nach dem Tod des veräußernden Ehegatten auflösend befristeten Auflassungsvormerkung zulasten des zugewandten Miteigentumsanteils bewilligt und beantragt.

...

### VII. Grundbucheklärungen

#### 1. Auflassung

Die Beteiligten sind darüber einig, dass das Eigentum an dem hälftigen Miteigentumsanteil des Ehemanns (BVNr. 3.1) auf die Ehefrau übergeht und dass das Eigentum an dem hälftigen Miteigentumsanteil der Ehefrau (BVNr. 3.2) auf den Ehemann übergeht. ...“

Mit Schriftsatz vom 15.04.2025 beantragten die Beteiligten die Eigentumsumschreibung für die Miteigentumsanteile und Eintragung je der auflösend befristeten Auflassungsvormerkung zu Gunsten des veräußernden Ehegatten.

Mit Beschluss vom 16.05.2025 hat das Amtsgericht Dippoldiswalde – Grundbuchamt – den Antrag auf Eintragung des Eigentumswechsels kostenpflichtig zurückgewiesen. Die Eintragung des Eigentumswechsels als Tausch der Miteigentumsanteile sei nicht möglich. Es handele sich um gleich große ideelle Miteigentumsanteile an einem Grundstück; die Beteiligten hätten bereits je einen hälftigen Miteigentumsanteil. Ein Rechtsschutzbedürfnis sei nicht gegeben, da die begehrte Eintragung deckungsgleich mit dem bisherigen Grundbuchinhalt sei. Die Eintragung einer Auflassungsvormerkung am jeweiligen anderen Miteigentumsanteil sei demgegenüber möglich.

Gegen diesen Beschluss legten die Beteiligten Beschwerde ein. Das vom Grundbuchamt gesehene Hindernis gegen die Eintragung der gegenseitigen Übertragung von Miteigentumsanteilen liege nicht vor. Die begehrte Eintragung regle die sachenrechtliche Zuordnung ordnungsgemäß, wobei unerheblich sei, dass daraus letztlich das gleiche Eigentumsverhältnis resultiere. Die Gleichzeitigkeit der wechselseitigen Übertragungen sei kein Argument, isoliert unstrittig mögliche Eintragungen abzulehnen. Der Eigentumswechsel durch gegenseitige Übertragung der Miteigentumsanteile sei materiell-rechtlich wirksam und deshalb einzutragen. Die Eintragung sei nicht überflüssig, da die Miteigentumsanteile infolge des Übertragungsvertrages unterschiedlich ausgestattet seien. Hinsichtlich der „neuen“ Miteigentumsanteile bestehe ein aufschiebend bedingter Eigentumsübertragungsanspruch des jeweils anderen Beteiligten. Da die schuldrechtliche Rückerwerbsberechtigung als auflösende Bedingung im Todesfall nicht eintragungsfähig sei, müsse jedenfalls die Eigentumsübertragung im Grundbuch abgebildet werden. Auf die „alten“ Miteigentumsanteile würden sich keine schuldrechtlichen Rückerwerbsberechtigung beziehen. Eine neue Eintragung als konstitutive Voraussetzung für die Eigentumsübertragung sei deshalb notwendig, um die erstrebten Rechtsänderungen herbeizuführen. Fragen der Zweckmäßigkeit seien vom Grundbuchamt nicht zu prüfen. Lügen – wie vorliegend – die Eintragungsvoraussetzungen vor, habe das Grundbuchamt dem gestellten Antrag zu entsprechen.

Das Grundbuchamt hat der Beschwerde nicht abgeholfen und sie dem Oberlandesgericht zur Entscheidung vorgelegt.

## II.

Die nach § 71 Abs. 1 GBO statthafte und auch im Übrigen zulässige Beschwerde der Beteiligten ist in der Sache begründet

71. Die verfahrensrechtlichen Voraussetzungen für die begehrte Eintragung nach § 13 GBO (wirksamer Eintragungsantrag), § 19 GBO (Bewilligung des Betroffenen), § 20 GBO (Einigung) und § 29 GBO (Nachweis der Eintragungsgrundlagen in notarieller Form) sind erfüllt.

a) Im Fall der Übertragung eines Grundstücks durch Auflassung (§ 20 GBO, § 925 BGB) erfordert das materielle Konsensprinzip des § 20 GBO, dass – zusätzlich zu der Bewilligung des verlierenden Teils (§ 19 GBO, formelles Konsensprinzip) – eine materiell-rechtliche Einigung, die den Verfahrensvorschriften der §§ 20, 29 GBO genügt, nachgewiesen wird (OLG München, Beschluss vom 11.07.2024 – 34 Wx 155/24). Vorliegend sind sich die Beteiligten nach Abschnitt VII.1 der notariellen Urkunde darüber einig, dass der Beteiligte zu 1 Eigentümer des hälftigen Miteigentumsanteils der Beteiligten zu 2 und die Beteiligte zu 2 Eigentümerin des hälftigen Miteigentumsanteils des Beteiligten zu 1 werden sollen. Die Auflassungserklärungen sind inhaltlich ausreichend bestimmt. Aufgrund des eindeutigen Wortlautes können sie nur dahingehend verstanden werden, dass die Beteiligten ihre Miteigentumsanteile an dem Grundstück auf den jeweils anderen Beteiligten übertragen (§§ 873, 747 Satz 1 BGB). Die Übertragung von Miteigentumsanteilen ist rechtlich zulässig; auch das Grundbuchamt hat hiergegen keine Einwände vorgebracht.

b) Der nach § 29 GBO gebotene Nachweis ist durch Vorlage der notariellen Urkunde von 20.12.2024 erbracht.

2. Entgegen der Sicht des Grundbuchamtes fehlt den Beteiligten nicht das Rechtsschutzbedürfnis für die Eintragung, weil das Grundbuch bereits jetzt hälftiges Miteigentum der Beteiligten verlautbart und dies auch nach der beantragten Eintragung der Fall wäre.

Wie ausgeführt haben sich die Beteiligten darüber geeinigt, dass sie sich gegenseitig ihre Miteigentumsanteile übertragen. Diese Übertragung wird materiell rechtlich nur wirksam, wenn sie auch im Grundbuch eingetragen wird. Vor diesem Hintergrund haben die Beteiligten sehr wohl ein rechtliches Interesse an der begehrten Eintragung, die deshalb vom Grundbuch vorzunehmen ist.

Was das Grundbuchamt wohl tatsächlich in Frage stellt, ist der Umstand, wie sinnvoll das Rechtsgeschäft als solches ist. Die damit angesprochene Motivation der Beteiligten ist vom Grundbuchamt jedoch nicht zu hinterfragen. Solange etwas materiell-rechtlich zulässig ist, muss es auch im Grundbuch verlautbart werden, auch wenn sich der Sinn des Rechtsgeschäfts nicht ohne Weiteres erschließen sollte (vgl. BayObLG, Beschluss vom 15.02.1996 – 2Z BR 102/95).

Abgesehen davon ist vorliegend die Rechtslage nach Vornahme der beantragten Eintragungen nicht identisch der aktuellen Grundbuchsituation. Die Miteigentumsanteile sind dann vielmehr jeweils mit einer Auflassungsvormerkung belastet. Ausweislich der ausdrücklichen Regelung im notariellen Vertrag vom 20.12.2024 verfolgen die Beteiligten mit den Anteilsübertragungen steuerliche Zwecke. Ob die hiermit verbundenen Erwartungen berechtigt sind, ist für die grundbuchrechtliche Seite des Geschäfts ohne Belang.

### III.

Wegen des Erfolgs der Beschwerde sind Kosten- und Wertentscheide nicht veranlasst.