

Quelle: <https://voris.wolterskluwer-online.de/document/cd867fde-6a73-45e3-a7fc-16cffe1a309>

Bibliografie	
Gericht	OLG Celle
Datum	18.08.2026
Aktenzeichen	20 W 31/26
Entscheidungsform	Beschluss
Referenz	WKRS 2026, 21701
Entscheidungsname	[keine Angabe]
ECLI	ECLI:DE:OLGCE:2026:0818.20W31.26.00

Oberlandesgericht Celle

Beschl. v. 18.08.2026, Az.: 20 W 31/26

Materielles Konsensprinzip; Bruchteilsgemeinschaft; Miteigentum; Miteigentumsanteile; Ideelle Anteile; Übertragung; Auflassung; Eintragung; Wechselseitige Übertragung; Tausch; Änderung der Rechtslage; Materielle Rechtsänderung; Dingliche Rechtslage; Rechtsschutzbedürfnis; Schutzwürdiges Interesse; Überflüssige Eintragung; Redundante Eintragung; Motivation; Legalitätsprinzip; Dienende Funktion des Grundbuchrechts; Veränderung der Miteigentumsanteile; Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten; Eigenheim; Nachbehaltensfrist; Keine Eintragung der wechselseitigen Übertragung hälftiger Miteigentumsanteile unter Ehegatten im Grundbuch

Amtlicher Leitsatz

1. **Dem auf Eintragung in das Grundbuch gerichteten Antrag fehlt das Rechtsschutzbedürfnis, wenn Miteigentümer (hier: Ehegatten) sich wechselseitig ihren hälftigen Miteigentumsanteil an einem Grundstück übertragen (entgegen: OLG Dresden, DNotZ 2025, 922 = ZEV 2025, 816**
[BGH 26.06.2025 - V ZB 48/24]).
2. **Die Übertragung von Miteigentumsanteilen ist zwar auch unter Miteigentümern grundsätzlich zulässig und materiell-rechtlich nur dann wirksam, wenn sie auch im Grundbuch eingetragen wird. Sind die Miteigentümer allerdings jeweils mit einem hälftigen Miteigentumsanteil im Grundbuch eingetragen und übertragen sich wechselseitig diese Miteigentumsanteile, wäre der Grundbuchinhalt vor und nach der Eintragung in Ermangelung einer Änderung der Rechtslage identisch. In einem solchen Fall würde die Eintragung im Grundbuch dem Sinn und Zweck des § 47 Abs. 1 GBO widersprechen.**

Tenor:

Die Beschwerde der Beteiligten und Beschwerdeführer vom 12. Mai 2026 gegen den Beschluss der Rechtspflegerin des Amtsgerichts Hannover - Grundbuchamt - vom 23. Februar 2026 in der Fassung des Nichtabhilfebeschlusses vom 18. Juni 2026 wird zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens wird auf bis 1.200.000,00 EUR festgesetzt.

Die Rechtsbeschwerde wird zugelassen.

Gründe

I.

Die Beteiligten und Beschwerdeführer (im Folgenden: Beschwerdeführer) wenden sich gegen die Ablehnung der Eigentumsumschreibung und Eintragung bedingter Vormerkungen zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums durch die Rechtspflegerin des Grundbuchamtes.

Im Grundbuch von D., Blatt ...5, Flurstück ...XXX/...XXX der Flur XXX sind die Beschwerdeführer in Abt. I unter der lfd. Nr. 3.1 und 3.2 seit dem Jahr 2019 zu je 1/2 Anteil als Miteigentümer einer Gebäude- und Freifläche in der B. S. 2 in H. eingetragen.

Am 15. Januar 2026 schlossen die Beschwerdeführer einen notariell beurkundeten Überlassungsvertrag (UVZ-Nr. ...9/2026 des Notars Dr. U. mit Amtssitz in H.; Bl. 56/5 ff. d. Grundakten). Darin übertrugen sie sich wechselseitig ihren hälftigen Miteigentumsanteil an dem Grundbesitz. In dem notariellen Überlassungsvertrag heißt es insoweit unter Ziffer II.:

"1. Die Beteiligten wenden sich - jeweils wechselseitig - ihren in Abschnitt I bezeichneten Miteigentumsanteil von je 1/2 am Vertragsobjekt mit allen Rechten und dem gesetzlichen Zubehör zum Eigentum wie folgt zu:

*(1) M.-E. A. veräußert an die dies annehmende S. N. A. seinen 1/2 Miteigentumsanteil am Vertragsobjekt - lfd. Nr. 3.1 im Grundbuch (**Überlassung 1**).*

*(2) S. N. A. veräußert an den dies annehmenden M.E. A. ihren 1/2 Miteigentumsanteil am Vertragsobjekt - lfd. Nr. 3.2 im Grundbuch (**Überlassung 2**).*

Bei den Beteiligten handelt es sich um Ehegatten."

Als Gegenleistung vereinbarten die Beschwerdeführer ein wechselseitiges Rückforderungsrecht gegenüber dem jeweils erwerbenden Ehegatten (Ziffer III. 1. und III. 2. d. notariellen Vertrages). Der jeweilige Erwerber verpflichtete sich gegenüber dem jeweiligen Veräußerer zur Rückübertragung, wenn ein Rückforderungsgrund eintritt und die Rückforderung vertragsgemäß erklärt wird. Wegen der einzelnen Rückforderungsgründe wird auf Ziffer III. 1. und 2. des notariellen Vertrages Bezug genommen; insbesondere sollte ein Rückforderungsgrund eintreten, wenn der Erwerber vor dem Veräußerer verstirbt (Ziffer III. 1. (4) und III. 2. (4)). Zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung bestellte der jeweilige Erwerber zugunsten des jeweiligen Veräußerers eine Auflassungsvormerkung am Vertragsbesitz und bewilligte und beantragte deren Eintragung im Grundbuch. Die Vormerkung sollte auflösend bedingt sein und mit dem Tod des Veräußerers erlöschen. Im Übrigen erfolgte die Überlassung unentgeltlich im Wege der vorweggenommenen Erbfolge (Ziffer III. 3. d. notariellen Vertrages).

Am 05. Februar 2026 beantragte der Notar den Vollzug der gestellten Anträge auf Eintragung des Eigentumsübergangs und der Rückauflassungsvormerkungen (Bl. 56/2 d. Grundakten). Die Rechtspflegerin wies sodann unter Bezugnahme auf eine Entscheidung des OLG Celle vom 25. Juni 2025 (Az. 20 W 24/25, n.v.) darauf hin, dass die Eintragungen im Grundbuch nicht erfolgen könnten (Bl. 56/16 d. Grundakten).

Mit Schreiben vom 17. Februar 2026 (Bl. 56/18 d. Grundakten) bat der Notar *"um erneute Prüfung der Angelegenheit"*. Die Entscheidung des OLG Celle sei evident unrichtig. Miteigentumsanteile könnten separat voneinander übertragen werden. Was aber materiell rechtlich zulässig sei, müsse durch das Grundbuch abgebildet werden. Zugleich verwies er auf eine Entscheidung des OLG Dresden vom 07. Juli 2025 (Az. 17 W 428/25, DNotZ 2025, 922

[BGH 26.06.2025 - V ZB 48/24]).

Die Rechtspflegerin des Amtsgerichts Hannover - Grundbuchamt - hat die Anträge auf Eigentumsumschreibung und Eintragung bedingter Vormerkungen zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des jeweiligen Eigentums mit Beschluss vom 23. Februar 2026 (Bl. 56/24 d. Grundakten) zurückgewiesen. Die Übersendung der Beschlussausfertigungen an den Notar (gegen EB) und die Beschwerdeführer wurde verfügt.

Nachdem der Notar am 27. April 2026 um zeitnahen Endvollzug der Urkunde gebeten hatte (Bl. 56/26 d. Grundakten), wies die Rechtspflegerin am 04. Mai 2026 auf den Beschluss vom 23. Februar 2026 hin (Bl. 56/28 d. Grundakten).

Daraufhin legte der Notar gegen die Zwischenverfügung vom 12. Februar 2026 und vorsorglich gegen die Verfügung vom 04. Mai 2026 Beschwerde ein (Bl. 56/30 d. Grundakten). Der Beschluss vom 23. Februar 2026 sei ihm nicht zugegangen. Nach einem weiteren Hinweis des Grundbuchamtes (Bl. 56/32 d. Grundakten) wies der Notar darauf hin, dass die Stellungnahme vom 17. Februar 2026 eine Beschwerde im Sinne des FamFG sei und entsprechend hätte behandelt werden müssen. Auch die Beschwerdeführer hätten den Beschluss nicht erhalten. Gegen den Beschluss vom 23. Februar 2026 werde Beschwerde eingelegt (Bl. 56/34 d. Grundakten).

Die Rechtspflegerin des Amtsgerichts Hannover - Grundbuchamt - hat der Beschwerde mit Beschluss vom 18. Juni 2026 (Bl. 56/37 d. Grundakten) nicht abgeholfen und die Sache dem Oberlandesgericht Celle zur Entscheidung vorgelegt.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Grundakten Bezug genommen.

II.

Die gemäß § 71 Abs. 1 GBO i.V.m. § 11 Abs. 1 RPflG statthafte und insgesamt zulässige Beschwerde gegen den Beschluss vom 23. Februar 2026 hat in der Sache keinen Erfolg. Insoweit wird auf die zutreffenden Ausführungen der Rechtspflegerin des Grundbuchamtes Bezug genommen, denen sich der Senat nach kritischer Prüfung vollumfänglich anschließt und ergänzend wie folgt ausführt.

1. Die Beschwerdeführer haben am 04. Mai 2026 Beschwerde gegen den Beschluss der Rechtspflegerin des Amtsgerichts Hannover - Grundbuchamt - eingelegt. Für die Beschwerde nach § 71 GBO ist in der Regel - und so auch hier - keine Frist zu beachten (vgl. BeckOK GBO/Kramer, § 71 Rn. 10 m.w.N. [Stand: 01. Juni 2026]), so dass die Frage des Zeitpunkts der Zustellung bzw. Übersendung des Beschlusses vom 23. Februar 2026 dahinstehen kann. Jedenfalls mit Schreiben vom 12. Mai 2026 hat der Notar sodann Beschwerde gegen den Beschluss eingelegt.

Ohne Erfolg machen die Beschwerdeführer jedoch geltend, bereits am 17. Februar 2026 gegen die Zwischenverfügung vom 12. Februar 2026 eine Beschwerde eingelegt zu haben.

Voraussetzung für die Einlegung der Beschwerde nach § 73 GBO ist unter anderem der Anfechtungswille, der sich aus dem Schriftstück zweifelsfrei ergeben muss (vgl. OLG Naumburg, NotBZ 2015, 67

[OLG Naumburg 20.05.2014 - 12 Wx 72/13]; OLG Köln, DNotZ 1980, 628 [OLG Köln 25.02.1980 - 2 Wx 4/80]; KEHE/Sternal, Grundbuchrecht, 9. Aufl., § 73 Rn. 9; Bauer/Schaub/Sellner, GBO, 5. Aufl., § 73 Rn. 6; Meikel/Böttcher/Schmidt-Räntsch, GBO, 12. Aufl., § 73 Rn. 8; Demharter/Schäfer, GBO, 34. Aufl., § 73 Rn. 7a; jew. m.w.N.). Leitlinie einer jeden Auslegung muss dabei sein, dem Begehren nach Möglichkeit Rechnung zu tragen. Danach ist im Zweifel dasjenige als gewollt anzusehen, was nach den Maßstäben der Rechtsordnung vernünftig ist und der recht verstandenen Interessenlage entspricht. Für die Auslegung ist die im Zeitpunkt der Erklärung nach außen getretene objektive Erklärungsbedeutung maßgeblich (vgl. BGH, Beschluss vom 29. März 2023 - XII ZB 409/22, NJW-RR 2023, 707 Rn. 14 m.w.N.). Auch wenn in der Regel davon auszugehen ist, dass ein Rechtsanwalt richtige Verfahrenserklärungen abgeben will, ist regelmäßig keine Auslegung gegen den Wortlaut gerechtfertigt (vgl. BGH, Beschluss vom 29. März 2023 - XII ZB 409/22, NJW-RR 2023, 707 Rn. 14; MüKoFamFG/A. Fischer, 4. Aufl., § 64 Rn. 14; Sternal/Sternal, FamFG, 22. Aufl., § 64 Rn. 37a).

Ein solcher Anfechtungswille ist dem Schreiben des Notars vom 17. Februar 2026 nicht zu entnehmen. Ausgehend davon, dass ein Notar richtige und vor allem eindeutige Verfahrenserklärungen abgeben will und auch kann, vermag der Senat dem Wortlaut des Schreibens und insbesondere der Bitte *"um erneute Prüfung"* keinen hinreichend konkreten Anfechtungswillen zu entnehmen. Eine "Prüfung" durch das Grundbuchamt ist nicht nur nach dem Wortsinn, sondern auch nach dem allgemeinen Verständnis sowie dem Sinn und Zweck etwas anderes als eine auf Abhilfe durch das Grundbuchamt oder Nichtabhilfe und Vorlage bei dem Beschwerdegericht gerichtete "Beschwerde". In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass der Notar in anderen Schreiben ausdrücklich von einer "Beschwerde" spricht, nicht jedoch in dem Schreiben vom 17. Februar 2026. Daran vermögen die pauschalen Ausführungen des Notars vom 12. Mai 2026 nichts zu ändern.

2. Die Voraussetzungen für die begehrte Eintragung liegen nicht vor.

Eine Eintragung soll grds. nur auf Antrag erfolgen (§ 13 Abs. 1 GBO) und wenn derjenige sie bewilligt, dessen Recht von ihr betroffen wird (§ 19 GBO). Im Fall der Übertragung eines Grundstücks durch Auflassung erfordert das materielle Konsensprinzip des § 20 GBO, dass - zusätzlich zu der Bewilligung des verlierenden Teils (§ 19 GBO, formelles Konsensprinzip) - eine materiell-rechtliche Einigung des Berechtigten und des anderen Teils erklärt ist (§ 20 GBO; §§ 873, 925 BGB). Die Eintragungsbewilligung oder die sonstigen zu der Eintragung erforderlichen Erklärungen müssen durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen werden (§ 29 Abs. 1 Satz 1 GBO). Wird ein Beteiligter durch einen Bevollmächtigten vertreten, sind die gesetzliche Vertretungsmacht bzw. die Wirksamkeit und der Umfang einer Vollmacht vom Grundbuchamt selbständig zu prüfen (vgl. OLG München, BeckRS 2024, 16270 Rn. 13, und ZEV 2018, 30; OLG Karlsruhe, BWNtZ 2026, 96; OLG Rostock, FGPrax 2024, 108

[OLG Nürnberg 25.03.2024 - 15 Wx 2176/23]; Demharter/Schäfer, GBO, 34. Aufl., § 19 Rn. 1; Bauer/Schaub/Kilian, GBO, 5. Aufl., § 19 Rn. 27).

3. Im Ansatzpunkt noch zutreffend gehen die Beschwerdeführer davon aus, dass Miteigentumsanteile an einem Grundstück übertragen werden können, und zwar grundsätzlich auch unter den Miteigentümern. Voraussetzung dafür ist die Auflassung und Eintragung im Grundbuch nach §§ 873, 925 BGB.

Miteigentum nach § 1008 BGB liegt vor, wenn das Eigentum an einer Sache mehreren (mindestens zwei) Personen gemeinschaftlich nach Bruchteilen zusteht. Diese Anteile sind keine realen Teile der betreffenden Sache. Das Eigentumsrecht ist

vielmehr in ideelle (gedachte) Anteile zerteilt, das heißt sie bestehen lediglich rechnerisch (vgl. BeckOK BGB/Fritzsche, § 1008 Rn. 1 [Stand: 01. Mai 2026]; Grüneberg/Herrler, BGB, 85. Aufl., § 1008 Rn. 1; Meikel/Böttcher/Böhringer, GBO, 12. Aufl., § 47 Rn. 27; Staudinger/Thole, BGB, Neubearb. 2023, § 1008 Rn. 4). Der einzelne Miteigentumsanteil hat die gleiche Rechtsnatur wie das Eigentum selbst. Jedem Miteigentümer steht ein derartiger ziffernmäßig bestimmter Anteil zu, über den er frei verfügen kann (§ 747 Satz 1 BGB).

Die Übertragung von Miteigentumsbruchteilen an einem Grundstück erfolgt durch Auflassung nach § 925 BGB und Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch nach § 873 Abs. 1 BGB, und zwar auch unter den Miteigentümern (vgl.

BGH, Urteil vom 29. Juni 2007 - V ZR 5/07, NJW 2007, 3204; BeckOK BGB/Fritzsche, § 1008 Rn. 17 [Stand: 01. Mai 2026]; BeckOGK BGB/P. Müller, § 1008 Rn. 16 [Stand: 01. April 2026]; Grüneberg/Herrler, BGB, 85. Aufl., § 1008 Rn. 5; MüKoBGB/Fest, 10. Aufl., § 1008 Rn. 54). Dabei sind insbesondere die Vorschrift des § 47 Abs. 1 GBO sowie die Regelungen der GBV zu beachten.

4. Eine Eintragung in das Grundbuch kommt allerdings vorliegend nicht in Betracht.

Die Auflassungserklärungen sind zwar inhaltlich ausreichend bestimmt. Die Beschwerdeführer sind sich nach Ziffer II. und VII. des notariellen Überlassungsvertrages vom 15. Januar 2026 darüber einig, dass sie sich wechselseitig die Miteigentumsanteile des jeweils anderen übertragen, dass also der Beschwerdeführer zu 1 Eigentümer des 1/2 Miteigentumsanteils der Beschwerdeführerin zu 2 wird und die Beschwerdeführerin zu 2 Eigentümerin des 1/2 Miteigentumsanteils des Beschwerdeführers zu 1.

Allerdings kommt es infolge der Einigung der Beschwerdeführer über die bloße wechselseitige Übertragung der jeweils hälftigen Miteigentumsanteile nicht zu einer tatsächlichen Änderung der Miteigentumsanteile, also zu keiner entsprechenden Änderung der Rechtslage. Deshalb fehlt zur Überzeugung des Senats jedenfalls das Rechtsschutzbedürfnis für die Eintragung der wechselseitigen Übertragung der Miteigentumsanteile im Grundbuch.

a) Auch im Grundbuchverfahren setzt ein Antrag ein Rechtsschutzbedürfnis voraus.

Mit der Antragsberechtigung ist zwar grundsätzlich auch das Rechtsschutzbedürfnis gegeben (vgl. BeckOK GBO/Reetz, § 13 Rn. 56 ff. [Stand: 01. Juni 2026]; Demharter/Kienzle, GBO, 34. Aufl. 2026, § 13 Rn. 42; KEHE/Volmer, Grundbuchrecht, 9. Aufl., § 13 Rn. 76). Das Rechtsschutzbedürfnis und damit die Antragsberechtigung können aber fehlen, wenn der Antragsteller kein schutzwürdiges Interesse an der beantragten Eintragung hat (vgl. OLG Brandenburg, BeckRS 1997, 09364; Demharter/Kienzle, GBO, 34. Aufl. 2026, § 13 Rn. 42; KEHE/Volmer, Grundbuchrecht, 9. Aufl., § 13 Rn. 76). Das kann beispielsweise der Fall sein, wenn der Antrag eindeutig missbräuchlich ist sowie bei überflüssigen und redundanten Eintragungen (vgl. OLG Hamm, Rpfleger 2006, 539

[OLG Hamm 10.04.2006 - 15 W 478/05]; Bauer/Schaub/Bauer, GBO, 5. Aufl., § 13 Rn. 97).

Für den Fall der wechselseitigen Übertragung von Miteigentumsanteilen hat das Oberlandesgericht Dresden (DNotZ 2025, 922 = BeckRS 2025, 25090) entschieden, dass den Beteiligten nicht das Rechtsschutzbedürfnis für die Eintragung fehle, weil das Grundbuch bereits jetzt hälftiges Miteigentum der Beteiligten verlaublich und dies auch nach der beantragten Eintragung der Fall wäre. Die Beteiligten hätten sich darüber geeinigt, dass sie sich gegenseitig ihre Miteigentumsanteile übertragen. Diese Übertragung werde materiell-rechtlich nur wirksam, wenn sie auch im Grundbuch eingetragen werde. Vor diesem Hintergrund hätten die Beteiligten ein rechtliches Interesse an der begehrten Eintragung, die deshalb vom Grundbuchamt vorzunehmen sei. Die Motivation der Beteiligten sei vom Grundbuchamt nicht zu hinterfragen. Solange etwas materiell-rechtlich zulässig sei, müsse es auch im Grundbuch verlaublich werden, auch wenn sich der Sinn des Rechtsgeschäfts nicht ohne Weiteres erschließe.

Dem haben sich Teile des Schrifttums angeschlossen (vgl. BeckOK GBO/Reetz, § 13 Rn. 56a [Stand: 01. Juni 2026]; BeckOGK BGB/J. Weber, § 925 Rn. 241 [Stand: 01. April 2026]; Becker, Rpfleger 2026, 85, 86; Heckschen/Michel,

GWR 2025, 347).

Der Senat hingegen hat in seinem Beschluss vom 25. Juni 2025 (20 W 24/25, n.v.) für den Fall eines wechselseitigen Tausches von hälftigen Miteigentumsanteilen unter Ehegatten entschieden, dass diese auch nach einem Tausch einer ideellen Hälfte desselben Grundstücks Miteigentümer einer ideellen Hälfte blieben. Da es sich um eine ideelle und keine reale Hälfte handele, erfahre diese auch keine Kennzeichnung im Grundbuch. Der zugrunde liegende notarielle Vertrag sei mithin auf eine unmögliche Handlung gerichtet. Der jeweiligen Leistung stehe keine reale Gegenleistung gegenüber.

b) Der Senat vermag sich auch nach kritischer Würdigung sämtlicher Umstände des Einzelfalles jedenfalls für das gegenständliche Eintragungsbegehren nicht der erstgenannten Ansicht des OLG Dresden anzuschließen. Dem Antrag der Beschwerdeführer auf Eintragung des jeweils hälftigen Eigentumswechsels fehlt das Rechtsschutzbedürfnis und damit die Antragsbefugnis.

aa) Der Senat verkennt dabei nicht, dass die Übertragung materiell-rechtlich nur wirksam wird, wenn sie auch im Grundbuch eingetragen wird.

Dem Grundbuchamt obliegt es aufgrund des Legalitätsprinzips, das Grundbuch im Einklang mit der materiellen Rechtslage zu

halten. Nur so kann das Grundbuch seine Funktion, eine eindeutige, klare und vollständige Aussage über vergangene und gegenwärtige Rechtsverhältnisse zu machen, erfüllen. Bei der Anwendung des Legalitätsprinzips ist zu berücksichtigen, dass die Vorschriften der GBO vor allem formales Ordnungsrecht enthalten, das rechtliche Verfügungen über Grundstücke ermöglichen und nicht verhindern soll. Es hat daher gegenüber dem materiellen Recht eine dienende Funktion (vgl.

BGH, Beschluss vom 13. Dezember 2012 - V ZB 49/12, NJW-RR 2013, 588; BeckOK GBO/Holzer, § 1 Rn. 111 [Stand: 01. Juni 2026]).

bb) Der Eintragung stehen jedoch Sinn und Zweck der Regelung des § 47 Abs. 1 GBO entgegen.

Soll ein Recht für mehrere gemeinschaftlich eingetragen werden, so soll die Eintragung nach dieser Vorschrift in der Weise erfolgen, dass entweder die Anteile der Berechtigten in Bruchteilen angegeben werden oder das für die Gemeinschaft maßgebende Rechtsverhältnis bezeichnet wird.

Bei der Eintragung einer - wie hier - Bruchteilsgemeinschaft (§§ 741 ff. BGB) müssen neben der Bezeichnung der Miteigentümer die Bruchteile hinter dem Namen der Berechtigten in Abteilung I Spalte 2 unter derselben laufenden Nummer, aber unter verschiedenen Buchstaben angegeben werden (§ 9 Abs. 1 GBV; s. auch BeckOK GBO/Reetz, § 47 Rn. 52 [Stand: 01. Juni 2026]; Demharter/Kienzle, GBO, 34. Aufl., § 47 Rn. 16 ff.; Meikel/Böttcher/Böhringer, GBO, 12. Aufl., § 47 Rn. 181 ff.). Jede Änderung des Anteilsverhältnisses ist im Grundbuch einzutragen, sie wird insbesondere als Änderung von Eigentumsanteilen wegen § 873 BGB überhaupt erst mit Eintragung wirksam. Solche Veränderungen der Miteigentumsanteile sind in Abteilung I Spalte 2 anzugeben. Beim Übergang eines Bruchteils von einem Miteigentümer auf einen anderen ist die Eintragung entsprechend zu ändern. Erwirbt ein Berechtigter mehrere Bruchteile, werden diese zu einem Bruchteil zusammengerechnet; ebenso teilt sich der Bruchteil bei teilweiser Veräußerung (vgl. KEHE/Keller, Grundbuchrecht, 9. Aufl., § 47 Rn. 10, 12; Meikel/Böttcher/Böhringer, GBO, 12. Aufl., § 47 Rn. 187 f.).

Nach diesem Maßstab kommt eine Eintragung vorliegend nicht in Betracht, weil die wechselseitige Übertragung der Miteigentumsanteile zwischen den Ehegatten nicht zu einer Veränderung der Miteigentumsanteile führt. Die Beschwerdeführer waren ursprünglich Miteigentümer zu je 1/2 an dem gegenständlichen Grundstück. Auch nach dem Tausch einer jeweils ideellen Hälfte desselben Grundstücks bleiben die Beschwerdeführer Miteigentümer einer ideellen Hälfte. Es widerspräche dem Sinn und Zweck der Regelung des § 47 GBO und wäre überflüssig sowie redundant, wenn die bestehende Eintragung durch eine solche identischen Inhalts ersetzt würde.

Da es sich nicht um einen realen Teil des Grundstücks handelt, sondern (nur) um eine ideelle Hälfte, die nicht individuell einem bestimmten Grundstücksteil zugeordnet ist, erfährt diese auch keine Kennzeichnung im Grundbuch. Ein Tausch der Miteigentumsanteile kann in Ermangelung einer tatsächlichen Änderung der Miteigentumsanteile nicht im Grundbuch eingetragen werden. Im Ergebnis liegt keine materielle Rechtsänderung der dinglichen Rechtslage vor; Anzahl und Höhe der Miteigentumsanteile sowie die Miteigentümer bleiben unverändert. Die begehrte Eintragung würde nur eine inhaltlich identische Rechtslage erneut bekannt geben und damit keine zulässige rechtliche Änderung verlautbaren.

Dem kann nicht entgegengehalten werden, dass die beiden Miteigentumsanteile jeweils individuell bzw. isoliert übertragen und eingetragen werden können. Im Fall des (isolierten) Übergangs eines Bruchteils von einem Miteigentümer auf einen anderen kommt es zu einer Änderung der Miteigentumsanteile. Erwirbt ein Berechtigter (zu 1/2) den Bruchteil eines anderen Berechtigten (zu 1/2), werden diese zu einem Bruchteil zusammengerechnet (zu 1/1). Ein Berechtigter gewinnt mithin einen Bruchteil hinzu, während der andere Berechtigte seinen Bruchteil verliert. Das ist mit dem vorliegenden Fall, in dem sowohl vor als auch nach der Übertragung beide Beschwerdeführer hälftiges Miteigentum und damit einen ideellen Anteil zu je 1/2 an dem Grundstück haben, nicht vergleichbar.

cc) Dass die Miteigentumsanteile nach der wechselseitigen Übertragung - anders als zuvor - jeweils mit einer (Rück-)Auflassungsvormerkung belastet sind, so dass die Grundbuchsituation nicht identisch mit der aktuellen Grundbuchsituation wäre, steht dem nicht entgegen (so aber: OLG Dresden, DNotZ 2025, 922, 924).

dd) Offenbleiben kann nach den vorangehenden Ausführungen, ob den Beschwerdeführern auch deshalb das Rechtsschutzbedürfnis für die Eintragung fehlt, weil es sich bei der vorliegenden wechselseitigen Übertragung der Miteigentumsanteile um einen Missbrauch von rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten im Sinne des § 42 AO handelt (vgl. dazu Becker, Rpfleger 2026, 85, 86; Roth/Holtz/Klose/Holtz, Strategie ErbR/Holtz, 3. Aufl., § 65 Rn. 117). Dasselbe gilt für die Frage, ob das Grundbuchamt und der Senat überhaupt ein Prüfungsrecht hinsichtlich der Wirksamkeit der materiellen Einigung haben (vgl. Demharter/Kienzle, GBO, 34. Aufl., § 20 Rn. 38 ff.; Meikel/Böttcher/Böttcher, GBO, 12. Aufl. § 20 Rn. 141 ff.; BeckOK GBO/Wobst, § 20 Rn. 63 [Stand: 01. Juni 2026]).

Allerdings dürfte der wechselseitige Tausch der Miteigentumsanteile hier der Umgehung der Nachbehaltensfrist in § 13 Abs. 1 Nr. 4b) ErbStG dienen.

Steuerfrei bleibt nach § 13 Abs. 1 Nr. 4b) ErbStG der Erwerb von Todes wegen des Eigentums oder Miteigentums an einem im Inland oder in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem Staat des Europäischen Wirtschaftsraums belegenen

bebauten Grundstück im Sinne des § 181 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 BewG durch den überlebenden Ehegatten oder den überlebenden Lebenspartner, soweit der Erblasser darin bis zum Erbfall eine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat oder bei der er aus zwingenden Gründen an einer Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken gehindert war und die beim Erwerber unverzüglich zur Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken bestimmt ist (Familienheim). Diese Steuerbefreiung fällt mit Wirkung für die Vergangenheit weg, wenn der Erwerber das Familienheim innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb nicht mehr zu Wohnzwecken selbst nutzt, es sei denn, er ist aus zwingenden Gründen an einer Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken gehindert (§ 13 Abs. 1 Nr. 4b) Satz 5 ErbStG). Letztere Ausnahme wird eng ausgelegt (BeckOK ErbStG/Gibhardt, § 13 Rn. 236 [Stand: 01. April 2026]).

Demgegenüber bleiben nach § 13 Abs. 1 Nr. 4a) ErbStG steuerfrei Zuwendungen unter Lebenden, mit denen ein Ehegatte dem anderen Ehegatten Eigentum oder Miteigentum an einem im Inland oder in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem Staat des Europäischen Wirtschaftsraums belegenen bebauten Grundstück im Sinne des § 181 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 BewG verschafft, soweit darin eine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird (Familienheim), oder den anderen Ehegatten von eingegangenen Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder der Herstellung des Familienheims freistellt.

Beide Regelungen privilegieren den Erwerb des Familienheims durch den anderen Ehegatten. Der wesentliche Unterschied besteht jedoch in der Nachbehaltensfrist von 10 Jahren in den Fällen des § 13 Abs. 1 Nr. 4b) ErbStG, die es in den Fällen des § 13 Abs. 1 Nr. 4a ErbStG nicht gibt. Mit den Regelungen in dem notariellen Vertrag erwirbt jeder der beiden Ehegatten zu Lebzeiten einen Miteigentumsanteil von dem jeweils anderen Ehegatten. Im Fall des Todes des jeweils anderen Ehegatten kann der überlebende Ehegatte - bei Vereinbarung eines entsprechenden Rückforderungsrechts - seinen eigenen übertragenen Miteigentumsanteil gem. § 29 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG zurückfordern, ist damit also Alleineigentümer, aber ohne Nachbehaltensfrist.

Damit dient die - sonst keinem nachvollziehbaren Nutzen bzw. außersteuerlichen Gründen unterliegende - wechselseitige Übertragung der jeweils hälftigen ideellen Miteigentumsanteile einzig der Umgehung der Regelung in § 13 Abs. 1 Nr. 4b) Satz 5 ErbStG und dürfte damit einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten darstellen.

III.

1. Einer Entscheidung über die Kosten bedurfte es nicht. Die Pflicht, die durch die erfolglose Beschwerde veranlassten Gerichtskosten zu tragen, folgt bereits aus dem Gesetz (§ 22 Abs. 1, § 25 Abs. 1 GNotKG). Die Erstattung außergerichtlicher Kosten kam nicht in Betracht, weil sich niemand in einem der Beschwerde entgegengesetzten Sinn am Beschwerdeverfahren beteiligt hat.

2. Die Festsetzung des Geschäftswertes beruht auf § 79 Abs. 1 Satz 1, § 61 Abs. 1 Satz 1, § 46 GNotKG und den Angaben der Beschwerdeführer. Der Notar hat vorgetragen, dass er einen Geschäftswert in Höhe von 1.200.000 EUR, also 600.000,00 EUR je Miteigentumsanteil zugrunde gelegt hat (Bl. 7 d. eA. OLG).

3. Der Senat hat nach § 78 Abs. 2 GBO die Rechtsbeschwerde zugelassen, weil die Frage, ob die wechselseitige Übertragung jeweils hälftiger Miteigentumsanteile durch die Miteigentümer (Ehegatten) im Grundbuch eingetragen werden kann, wenn sie bereits zuvor in Bruchteilsgemeinschaft zu je 1/2 Anteil im Grundbuch eingetragen waren, bisher durch den Bundesgerichtshof noch nicht geklärt ist und ein Interesse der Allgemeinheit an der Klärung besteht, da sich diese Frage in einer Vielzahl weiterer Fälle stellen kann (§ 78 Abs. 2 Nr. 1 GBO). Außerdem erfordert die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung im Hinblick auf die abweichende obergerichtliche Rechtsprechung des Oberlandesgerichts Dresden (Az. 17 W 428/25, DNotZ 2025, 922 = ZEV 2025, 816 = BeckRS 2025, 25090) eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts (§ 78 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 GBO).

Hinweis:

Hinweis: Das Dokument wurde redaktionell aufgearbeitet und unterliegt in dieser Form einem besonderen urheberrechtlichen Schutz. Eine Nutzung über die Vertragsbedingungen der Nutzungsvereinbarung hinaus - insbesondere eine gewerbliche Weiterverarbeitung außerhalb der Grenzen der Vertragsbedingungen - ist nicht gestattet.