



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 78/25

vom

16. September 2026

in der Grundbuchsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

BGB § 428 Satz 1

Eine Gesamtgläubigerschaft setzt voraus, dass die Gläubiger zeitgleich Inhaber eines vollwirksamen Anspruchs gegen den Schuldner sind.

BGH, Beschluss vom 16. September 2026 - V ZB 78/25 - OLG Dresden
AG Grimma

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 16. September 2026 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, die Richter Dr. Hamdorf und Dr. Malik und die Richterinnen Laube und Dr. Grau

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde der Beteiligten gegen den Beschluss des 17. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 5. November 2025 wird zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 5.000 €.

Gründe:

I.

- 1 Der Beteiligte zu 1 ist Eigentümer des im Eingang des Beschlusses bezeichneten Grundbesitzes. Diesen übertrug er mit notariellem Vertrag vom 13. August 2024 mit Zustimmung seiner Ehefrau, der Beteiligten zu 3, an die gemeinsame Tochter, die Beteiligte zu 2. Die Beteiligten vereinbarten in dem Vertrag folgende „Rückübertragungsverpflichtung“:

„Der Übernehmer [...] ist verpflichtet, den Vertragsgegenstand an den Rückforderungsberechtigten (Übergeber und Ehegatten) zurück zu übertragen, wenn einer der nachfolgenden Fälle eintritt und der Rückforderungsberechtigte das Rückübertragungsverlangen stellt. [...]

Das Rückforderungsrecht ist höchstpersönlich, nicht veräußerlich und nicht vererblich. [...]

Das Rückforderungsrecht steht dem Veräußerer und dessen Ehegatten als Gesamtberechtigten gemäß § 428 BGB mit folgenden Maßgaben zu: Zu Lebzeiten des Veräußerers ist nur dieser zur Geltendmachung befugt mit der Folge der Auflassung an ihn allein; nach dessen Ableben steht dieses Recht dem weiteren Berechtigten (Ehegatten) zu. Der Veräußerer, nicht jedoch der weitere Berechtigte, ist befugt, zulasten des anderen über das Rückforderungsrecht zu verfügen. [...]

Zur Sicherung des bedingten Rückübertragungsanspruchs nach wirksamer Ausübung eines vorstehend eingeräumten Rückforderungsrechts [...] bestellt hiermit der Übernehmer zugunsten des vorgenannten Übergebers und dessen Ehegattin als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB eine

Auflassungsvormerkung

am Übertragungsgegenstand und bewilligt und beantragt deren Eintragung im Grundbuch. [...]"

- 2 Den Antrag auf Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des den Beteiligten zu 1 und 3 als Gesamtberechtigten gemäß § 428 BGB zustehenden bedingten Rückübertragungsanspruchs hat das Grundbuchamt zurückgewiesen. Die dagegen gerichtete Beschwerde der Beteiligten ist erfolglos geblieben. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgen die Beteiligten ihr Eintragungsbegehren weiter.

II.

- 3 Das Beschwerdegericht meint, das Grundbuchamt habe den Antrag zu Recht zurückgewiesen, weil es an einem einheitlichen Anspruch und einer Gesamtgläubigerschaft fehle und deswegen eine Sicherung der Ansprüche der Beteiligten zu 1 und 3 durch nur eine Vormerkung nicht möglich sei. Ein Anspruch auf Rückübereignung, der zwei Berechtigten als Gesamtgläubigern zustehe,

könne zwar durch eine einzige Vormerkung gesichert werden. Auch werde überwiegend angenommen, dass ein Anspruch, der zunächst zwei Personen gemeinschaftlich und nach dem Tod eines der Berechtigten dem Überlebenden allein zustehe, durch eine Vormerkung gesichert werden könne. Die beantragte Eintragung einer einzigen Vormerkung sei hier aber deswegen nicht möglich, weil die Beteiligten zu 1 und 3 nicht gleichzeitig Inhaber des Übereignungsanspruchs seien, sondern der Anspruch der Beteiligten zu 3 erst entstehe, wenn der Beteiligte zu 1 versterbe und damit sein Rückübertragungsanspruch erloschen sei. Hierauf aufbauend fehle es an einer Gesamtgläubigerschaft. Auch wenn es zulässig sei, durch Vertrag zu bestimmen, dass der Schuldner seine Leistung an einen bestimmten Gesamtgläubiger zu erbringen habe, müssten die Gläubiger gleichwohl im Verhältnis untereinander mitberechtigt sein. Dies sei aber dann ausgeschlossen, wenn bei zwei Gesamtgläubigern immer nur einer dem Schuldner gegenüber Inhaber der Forderung sei. Eine gleichzeitige Berechtigung, die gerade das Wesen der Gesamtberechtigung nach § 428 BGB ausmache, bestehe dann zu keinem Zeitpunkt.

III.

4 Die nach § 78 Abs. 1 GBO statthafte und gemäß § 78 Abs. 3 GBO i.V.m. § 71 FamFG auch im Übrigen zulässige Rechtsbeschwerde hat keinen Erfolg. Rechtsfehlerfrei bestätigt das Beschwerdegericht die Zurückweisung des Antrags der Beteiligten auf Eintragung einer Auflassungsvormerkung zur Sicherung eines bedingten Rückübertragungsanspruchs zugunsten der Beteiligten zu 1 und 3 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB durch das Grundbuchamt.

5 1. In Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Senats legt das Beschwerdegericht zugrunde, dass es grundbuchrechtlich zulässig ist, einen Auflassungsanspruch von Gesamtgläubigern nach § 428 BGB - unabhängig davon, dass jedem Gesamtgläubiger ein eigener Anspruch zusteht (vgl. Senat,

Beschluss vom 21. Dezember 1966 - V ZB 24/66, BGHZ 46, 253, 255 mwN) - durch Eintragung einer einzigen Vormerkung zu sichern (vgl. Senat, Beschluss vom 3. Mai 2012 - V ZB 112/11, FamRZ 2012, 1213 Rn. 13). Dabei ist zur Wahrung des grundbuchrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes gemäß § 47 GBO anzugeben, in welchem Rechtsverhältnis die Gläubiger stehen, etwa indem vermerkt wird, dass die Gläubiger Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB sind (vgl. Senat, Beschluss vom 9. Juli 1980 - V ZB 5/80, NJW 1981, 176, 177; Beschluss vom 11. September 1997 - V ZB 11/97, NJW 1997, 3235).

6 2. Die Annahme des Beschwerdegerichts, dass dem Eintragungsantrag trotz der grundbuchrechtlichen Bewilligung der Beteiligten zu 2 nicht entsprochen werden kann, ist nicht zu beanstanden.

7 a) Im Ausgangspunkt erfolgt die Eintragung einer Vormerkung allerdings gemäß § 19 GBO aufgrund der Bewilligung desjenigen, dessen Recht von der Eintragung betroffen ist (sog. formelles Konsensprinzip, vgl. Schöner/Stöber/Riedel, Grundbuchrecht, 17. Aufl., Rn. 1500). Daher hat das Grundbuchamt in der Regel weder zu prüfen, ob der Eintragungsbewilligung eine entsprechende materiell-rechtliche Vereinbarung zugrunde liegt, noch, ob der Anspruch, der durch die Vormerkung gesichert werden soll, wirklich besteht, oder ob die in der Bewilligung über das Gemeinschaftsverhältnis gemachten Angaben zutreffend sind (vgl. Meikel/Böttcher, GBO, 12. Aufl., § 47 Rn. 330; Schöner/Stöber/Wilsch, Grundbuchrecht, 17. Aufl., Rn. 254; Schöner/Stöber/Riedel, aaO). Etwas anderes gilt aber dann, wenn das Grundbuchamt aufgrund feststehender Tatsachen weiß, dass durch die bewilligte Eintragung das Grundbuch unrichtig würde; dann darf es die Eintragung nicht vornehmen (vgl. Senat, Beschluss vom 28. April 1961 - V ZB 17/60, BGHZ 35, 135, 139 f.; Beschluss vom 1. Dezember 1988 - V ZB 10/88, BGHZ 106, 108, 110). Ergeben sich aus der bei der Antragstellung

vorgelegten Urkunde sichere Hinweise, dass das angegebene Gemeinschaftsverhältnis unrichtig ist, darf mithin eine Eintragung nicht erfolgen (vgl. Schöner/Stöber/Wilsch, aaO; Schöner/Stöber/Riedel, aaO).

8 b) Letzteres nimmt das Beschwerdegericht ohne Rechtsfehler an.

9 aa) Ob, wie das Beschwerdegericht meint, eine Gesamtgläubigerschaft ausscheidet, wenn die Gläubiger nicht zeitgleich, sondern nur sukzessiv forderungsberechtigt sind, ist allerdings umstritten.

10 (1) Vereinzelt wird vertreten, dass eine Gesamtgläubigerschaft auch dann gegeben sein kann, wenn die Forderungsrechte der Gläubiger durch Bedingungen so gestaltet werden, dass mit dem Erlöschen des Rechts des einen Gläubigers dasjenige des anderen Gläubigers entsteht (vgl. Krauß, Vermögensnachfolge in der Praxis, 7. Aufl., Rn. 2901, 2930; wohl auch Wegmann, Grundstücksüberlassung, 2. Aufl., Rn. 259). Dies wird im Wesentlichen damit begründet, dass die Vertragsfreiheit eine derartige, auch im Außenverhältnis wirksame Gestaltung erlaube.

11 (2) Nach weit überwiegender Ansicht setzt die Gesamtgläubigerschaft hingegen voraus, dass die Gläubiger zeitgleich Inhaber des vollwirksamen Anspruchs sind (vgl. OLG Köln, Rpfleger 1975, 19, 20; MittRhNotK 1984, 218; BayObLGZ 1984, 252, 253; OLG Brandenburg, NotBZ 2011, 130, 132; NotBZ 2012, 133, 135; OLG Hamm, BeckRS 2017, 125600 Rn. 11; BeckOGK/Assmann [1.8.2026], § 883 BGB Rn. 115.1; Staudinger/Kesseler [2026], § 883 BGB Rn. 105; MüKoBGB/Lettmaier, 10. Aufl., § 883 Rn. 42; Bauer/Schaub/Wegmann, GBO, 5. Aufl., § 47 Rn. 133, 144; Meikel/Böhringer, GBO, 12. Aufl., § 47 Rn. 127 f., 323 - unklar insoweit allerdings Rn. 303; Amann, MittBayNot 1990, 225, 230; Rastätter, BWNotZ 1994, 27, 30; Wilsch, NZFam 2017, 1163; DNotI-Report 1996, 189, 190; in diese Richtung auch OLG

Karlsruhe, DNotZ 2013, 200, 202 f.). Die gleichzeitige Forderungsberechtigung sei für die Gesamtgläubigerschaft konstitutiv.

12 (3) Die letztgenannte Ansicht ist zutreffend. Eine Gesamtgläubigerschaft setzt voraus, dass die Gläubiger zeitgleich Inhaber eines vollwirksamen Anspruchs gegen den Schuldner sind.

13 (a) Nach der Legaldefinition des § 428 Satz 1 BGB liegt Gesamtgläubigerschaft vor, wenn mehrere eine Leistung in der Weise zu fordern berechtigt sind, dass jeder die ganze Leistung fordern kann, der Schuldner aber die Leistung nur einmal zu bewirken verpflichtet ist. Sind diese Voraussetzungen gegeben, kann der Schuldner gemäß § 428 Satz 1 aE BGB nach seinem Belieben an jeden der Gläubiger leisten. Die Forderungsberechtigung eines jeden Gläubigers ist damit neben der einmaligen Leistungspflicht des Schuldners eines der maßgeblichen Kriterien für das Vorliegen einer Gesamtgläubigerschaft. Hingegen ist die Auswahlfreiheit des Schuldners nur (abdingbare) Rechtsfolge (vgl. BGH, Urteil vom 11. Juli 1979 - VIII ZR 215/78, NJW 1979, 2038, 2039; Urteil vom 20. März 2018 - XI ZR 30/16, NJW 2018, 2632 Rn. 19; Urteil vom 5. Juli 2018 - IX ZR 167/15, NZI 2018, 743 Rn. 10).

14 (b) Dass die für die Gesamtgläubigerschaft konstitutive Forderungsberechtigung gleichzeitig vorliegen muss, ergibt sich bereits aus dem Wortlaut der Regelung. Hiernach müssen „mehrere“ zur Forderung der Leistung berechtigt sein. Solange aber lediglich ein Gläubiger Inhaber einer vollwirksamen Forderung ist, während die Ansprüche der anderen Gläubiger noch nicht wirksam sind, weil z.B. eine aufschiebende Bedingung noch nicht eingetreten ist (vgl. § 158 Abs. 1 BGB), sind nicht „mehrere“ zur Forderung der Leistung berechtigt, sondern nur einer der Gläubiger.

- 15 (c) Auch nach Sinn und Zweck der Regelung ist eine gleichzeitige Forderungsberechtigung notwendig. § 428 Satz 1 BGB regelt das Außenverhältnis zwischen dem Schuldner und mehreren Gläubigern, die jeweils eine nur einmal zu erbringende Leistung fordern können (vgl. Senat, Urteil vom 6. März 2020 - V ZR 329/18, DNotZ 2021, 275 Rn. 10). Einer derartigen Regelung bedarf es nur, wenn die Forderungen der Gläubiger gleichzeitig bestehen. Entstehen sie zeitlich nacheinander, hat der Schuldner an den jeweils Forderungsberechtigten zu leisten, soweit dieser ihn auf Leistung in Anspruch nimmt.
- 16 (d) Ohne Erfolg beruft sich die Rechtsbeschwerde darauf, dass bei der Gesamtschuld ein bedingter Schuldbeitritt für zulässig gehalten wird (vgl. RG, BeckRS 1908, 1). Denn ein bedingter Schuldbeitritt führt - bei Eintritt der Bedingung - zu einer gleichzeitigen Schuld zweier Personen, nicht hingegen zum Wechsel des Schuldners. Die weiteren Entscheidungen, auf die die Rechtsbeschwerde verweist und in denen eine Sicherung von Rechten, die nacheinander entstehen, durch eine einzige Vormerkung für zulässig erachtet wird (vgl. RGZ 128, 246, 249; KG, DNotZ 1937, 330, 331), beziehen sich nicht auf die Voraussetzungen einer Gesamtgläubigerschaft.
- 17 bb) Davon ausgehend nimmt das Beschwerdegericht ohne Rechtsfehler an, dass sich aus der anlässlich des Eintragungsantrags vorgelegten Vertragsurkunde ergibt, dass die Beteiligten zu 1 und 3 im Hinblick auf den zu sichernden Anspruch gegenüber der Beteiligten zu 2 nicht zeitgleich forderungsberechtigt und deswegen keine Gesamtgläubiger sind.
- 18 (1) Die von dem Beschwerdegericht vorgenommene Vertragsauslegung unterliegt der uneingeschränkten Nachprüfung durch das Rechtsbeschwerdegericht. Grundsätzlich ist die tatrichterliche Auslegung zwar nur daraufhin überprüfbar, ob Verstöße gegen gesetzliche Auslegungsregeln, anerkannte Auslegungsgrundsätze, sonstige Erfahrungssätze oder Denkgesetze vorliegen oder ob die

Auslegung auf Verfahrensfehlern beruht. Diese Beschränkungen bestehen aber nicht, wenn es um die Auslegung von typischen Vertragsgestaltungen geht, die über den Bezirk des Beschwerdegerichts hinaus regelmäßig mit gleichförmigem Inhalt im geschäftlichen Verkehr verwendet werden (vgl. - zum Revisionsverfahren - BGH, Urteil vom 17. Mai 2018 - VII ZR 157/17, NJW 2018, 2469 Rn. 19 f.; Urteil vom 10. Mai 2019 - LwZR 4/18, NJOZ 2020, 229 Rn. 12). Um eine solche typische Vertragsgestaltung handelt es sich hier. Die Rechtsbeschwerde zeigt nämlich auf, dass eine entsprechende Regelung in einem Handbuch zur notariellen Vertragsgestaltung vorgeschlagen wird (vgl. Krauß, Vermögensnachfolge in der Praxis, 7. Aufl., Rn. 2931) und auch jeweils Entscheidungen von Beschwerdegerichten anderer Bezirke zugrunde lag (vgl. OLG Brandenburg, NotBZ 2011, 130; NotBZ 2012, 133; OLG Hamm, BeckRS 2017, 125600).

- 19 (2) Die von dem Beschwerdegericht vorgenommene Auslegung erweist sich auch nach diesem Maßstab als rechtsfehlerfrei.
- 20 (a) Nach dem Wortlaut der Vereinbarung soll das Rückforderungsrecht den Beteiligten zu 1 und 3 zwar als „Gesamtberechtigten gemäß § 428 BGB“ zustehen. Dies führt im Gesamtkontext der Regelung aber gleichwohl nicht dazu, dass von einer Gesamtgläubigerschaft auszugehen ist. Denn die Beteiligten haben zugleich vereinbart, dass zu Lebzeiten des Beteiligten zu 1 nur dieser zur Geltendmachung des Rückforderungsrechts befugt sein soll und nach seinem Ableben allein die Beteiligte zu 3. Daraus ergibt sich, dass das Forderungsrecht der Beteiligten zu 1 und 3 gerade nicht gleichzeitig bestehen soll.
- 21 (b) Ohne Erfolg macht die Rechtsbeschwerde geltend, dass nur das Innenverhältnis der Gläubiger geregelt werde. Richtig ist zwar, dass Gesamtgläubiger im Innenverhältnis vereinbaren können, dass zwischen ihnen kein Ausgleich stattfindet; die Regelung des § 430 BGB, wonach die Gesamtgläubiger im

Verhältnis zueinander zu gleichen Anteilen berechtigt sind, gilt nämlich nur, „so weit nichts anderes bestimmt ist“ (vgl. zum konkludenten Ausschluss des Ausgleichs bei einem sog. Oder-Konto BGH, Urteil vom 29. November 1989 - IVb ZR 4/89, NJW 1990, 705). Auch wird vertreten, im Innenverhältnis zwischen den Gläubigern sei eine Abrede dahingehend möglich, dass allein ein Gläubiger zur Geltendmachung des Anspruchs berechtigt sein solle (vgl. Lichtenberger, ZEV 1995, 296; wohl auch BFH, MittBayNot 2022, 285 Rn. 16 ff.). Aus den Formulierungen in dem zwischen allen drei Beteiligten geschlossenen Vertrag ergeben sich aber keine Anhaltspunkte dafür, dass sich dieser Teil der Vereinbarung auf das Innenverhältnis beschränkt. Vielmehr wird dort ausgeführt, dass bis zum Tod des Beteiligten zu 1 „nur dieser zur Geltendmachung befugt“ sei und nach seinem Ableben „dieses Recht“ der Beteiligten zu 3 zustehe. Diese Formulierungen sind jedenfalls auch auf das Außenverhältnis zu der Beteiligten zu 2 bezogen. Eine Einschränkung dahingehend, dass diese Beschränkung der Forderungsberechtigung nicht im Außenverhältnis gelten sollte, lässt sich auch dem Gesamtkontext des Vertrags nicht entnehmen. Insbesondere ergibt sich entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde nicht aus der Regelung, wonach nur der Beteiligte zu 1 befugt ist, zu Lasten des anderen über das Rückforderungsrecht zu verfügen, dass die Regelung über das Forderungsrecht nur das Innenverhältnis betreffen sollte (zu einer vergleichbaren Regelung ebenso OLG Brandenburg, NotBZ 2011, 130, 131 f.; NotBZ 2012, 133, 135; OLG Hamm, BeckRS 2017, 125600 Rn. 12; aA Krauß, Vermögensnachfolge in der Praxis, 7. Aufl., Rn. 2930).

- 22 cc) Sind die Beteiligten zu 1 und 3 nach alledem nicht Gesamtgläubiger, scheidet die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung eines den Beteiligten zu 1 und 3 als Gesamtberechtigten gemäß § 428 BGB zustehenden Anspruchs aus. Mangels Gesamtgläubigerschaft ist auch die Rechtsprechung des Senats, wonach der Anspruch eines Gesamtgläubigers, dem gemäß den vertraglichen

Vereinbarungen nach dem Tod des anderen Berechtigten der gesicherte Anspruch allein zustehen soll, weiterhin durch die Vormerkung gesichert bleibt (vgl. Senat, Beschluss vom 3. Mai 2012 - V ZB 112/11, FamRZ 2012, 1213 Rn. 14), nicht anwendbar.

- 23 3. Der Antrag kann auch nicht, wie das Beschwerdegericht richtig sieht, dahin verstanden werden, dass die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung eines Anspruchs des Beteiligten zu 1, der aufschiebend bedingt durch dessen Tod an die Beteiligte zu 3 vorausabgetreten worden ist (vgl. zu dieser Gestaltungsmöglichkeit: OLG München, MittBayNot 2018, 144), verlangt wird. Der Antrag ist auf die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung eines den Beteiligten zu 1 und 3 als Gesamtberechtigten gemäß § 428 BGB zustehenden Anspruchs gerichtet. Daran ist das Grundbuchamt im Antragsverfahren gemäß § 13 GBO gebunden; es darf weder mehr noch weniger noch etwas anderes im Grundbuch vermerken als beantragt wurde (vgl. Bauer/Schaub/Bauer, GBO, 5. Aufl., § 13 Rn. 19).

IV.

24 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst (§ 22 Abs. 1 GNotKG). Die Festsetzung des Gegenstandswerts beruht auf § 61 Abs. 1, Abs. 2 i.V.m. § 36 Abs. 1, Abs. 3 GNotKG.

Brückner

Hamdorf

Malik

Laube

Grau

Vorinstanzen:

AG Grimma, Entscheidung vom 02.09.2025 - MHGA-1690-1 -
OLG Dresden, Entscheidung vom 05.11.2025 - 17 W 709/25 -