

Schriften zum Bürgerlichen Recht

Band 620

Die Gemeinschaft von Vorkaufsberechtigten

Informationsbeschaffung und Koordination

Von

Christian Alexander Frenkler



Duncker & Humblot · Berlin

CHRISTIAN ALEXANDER FRENKLER

Die Gemeinschaft von Vorkaufsberechtigten

Schriften zum Bürgerlichen Recht

Band 620

Die Gemeinschaft von Vorkaufsberechtigten

Informationsbeschaffung und Koordination

Von

Christian Alexander Frenkler



Duncker & Humblot · Berlin

Die Juristische Fakultät der Universität Augsburg
hat diese Arbeit im Jahr 2025 als Dissertation angenommen.

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in
der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten
sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Alle Rechte vorbehalten

© 2026 Duncker & Humblot GmbH, Berlin
Satz: TextFormArt, Daniela Weiland, Göttingen
Druck: Prime Rate Zrt., Budapest, Ungarn

ISSN 0720-7387

ISBN 978-3-428-19837-5 (Print)

ISBN 978-3-428-59837-3 (E-Book)

Gedruckt auf alterungsbeständigem (säurefreiem) Papier
entsprechend ISO 9706 ☼

Verlagsanschrift: Duncker & Humblot GmbH, Carl-Heinrich-Becker-Weg 9,
12165 Berlin, Germany | E-Mail: info@duncker-humblot.de
Internet: <https://www.duncker-humblot.de>

Inhaltsübersicht

§ 1	Einführung	23
	A. Forschungsfragen	23
	B. Gang der Untersuchung	24
	C. Methodik	24

Teil I

	Ungewissheiten bei der gemeinschaftlichen Ausübung von Vorkaufsrechten	26
§ 2	Das Regelungskonzept von § 472 BGB	26
	A. Die Ausübung im Ganzen	26
	B. Die Ausübung durch die übrigen bleibenden Vorkaufsberechtigten	29
	C. Parallelregelungen zum Wiederkaufsrecht	39
§ 3	Anforderungen an die Ausübungserklärungen	39
	A. Übereinstimmung der Ausübungserklärungen	40
	B. Zusätzliche Anforderungen an die Ausübungserklärung	40
	C. Zusätze in der Ausübungserklärung	41
§ 4	Mitteilung des Vorkaufsfalls und Ausübungsfrist	57
	A. Rechtsklarheit im Verhältnis des Vorkaufsverpflichteten zu den Vorkaufsberechtigten und dem Dritten	58
	B. Rechtsklarheit im Verhältnis der Vorkaufsberechtigten untereinander	58
	C. Die Ausübungsfrist als zeitliche Begrenzung der Abstimmung	59
§ 5	Konstellationen mit mehreren Vorkaufsberechtigten	65
	A. Rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte	66
	B. Gesetzliche Vorkaufsrechte	72
	C. Vererbung eines Vorkaufsrechts an eine Miterbengemeinschaft	82
	D. Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte	83

Teil 2

Verhältnis der Berechtigten zum Verpflichteten	84
§ 6 Keine Obliegenheiten des Vorkaufsverpflichteten	84
A. Rechtsnatur der Nachfrageverpflichtung	85
B. Keine Moderatorenrolle des Vorkaufsverpflichteten	87
C. Interessenskonflikt, Principal-Agent-Problem	88
D. Unwiderruflichkeit der Ausübungserklärung	90
E. Keine Obliegenheit zur Nachfrage	94
§ 7 Gesetzlicher Anknüpfungspunkt für Auskunftsansprüche	95
A. Auskunftsansprüche als kaufvertragliche Nebenpflicht	96
B. Keine Erweiterung der Mitteilungspflicht aus § 469 Abs. 1 S. 1 BGB	100
C. Nebenpflichten aus dem Vorkaufsrechtsverhältnis	102
D. Nebenpflichten aus der Vorkaufsabrede	105
E. Das Vorkaufsrecht als Fall der Vertragsanbahnung	107
§ 8 Konkretisierung von Nebenpflichten	118
A. Methoden zur Konkretisierung von Generalklauseln	118
B. Die Konkretisierung durch den Vergleich von Fallgruppen	119
C. Das „bewegliche System“ zur Begründung vorvertraglicher Informations- pflichten	121
§ 9 Die Existenz der Mitberechtigten	125
A. Wesentlichkeit der Information	127
B. Leichtere Zugangsmöglichkeit zur Information	143
C. Zumutbarkeit der Informationspflicht	148
§ 10 Die Identität der Mitberechtigten	155
A. Wesentlichkeit der Information	155
B. Leichtere Zugangsmöglichkeit zur Information	159
C. Zumutbarkeit der Informationspflicht	163
§ 11 Das Ausübungsverhalten der Mitberechtigten	175
A. Wesentlichkeit der Information	176
B. Leichtere Zugangsmöglichkeit des Informationsverpflichteten	179
C. Zumutbarkeit der Informationspflicht	183

Teil 3

Das Rechtsverhältnis der Vorkaufsberechtigten untereinander	192
§ 12 Koordination jenseits vertraglicher Ausübungsvereinbarungen	192
A. Die gesamthandsartige Mitberechtigung am Vorkaufsrecht	192
B. Die Vorkaufsmithberechtigung als geschäftsähnlicher Kontakt	200
C. Informationsrechte unter den Vorkaufsberechtigten	205
D. Vorfestlegungen durch freiwillig getätigte Aussagen	216
§ 13 Rechtsgeschäftliche Koordinationsvereinbarungen	225
A. Der Zeitpunkt des Abschlusses der Ausübungsvereinbarung	225
B. Mögliche Inhalte und Erfüllung der Ausübungsvereinbarung	227
C. Formbedürftigkeit der Ausübungsvereinbarung	235
D. Verletzungen der Ausübungsvereinbarung	245

Teil 4

Prozessuale Geltendmachung von Koordinationsansprüchen im einstweiligen Rechtsschutz	249
§ 14 Ansprüche aus der Ausübungsvereinbarung	250
A. Leistungsverfügungen zur Abgabe einer Willenserklärung	250
B. Strategische Erwägungen zur erzwungenen gemeinschaftlichen Ausübung	252
C. Ansprüche auf Nichtausübung des Vorkaufsrechts	253
§ 15 Auskunftsansprüche	254
A. Irreversibilität von Auskünften	254
B. Kein vertraglicher Fixschulddarakter der Auskunftspflichten	255

Teil 5

Schlussbetrachtung	256
§ 16 Thesenartige Zusammenfassung	256
A. Unsicherheiten in der Gemeinschaft der Vorkaufsberechtigten	256
B. Das Verhältnis der Vorkaufsberechtigten zum Vorkaufsverpflichteten	257
C. Das Verhältnis der Vorkaufsberechtigten untereinander	259
D. Prozessuale Durchsetzung von Rechten nach Eintritt des Vorkaufsfalls	260
Literaturverzeichnis	261
Sachverzeichnis	280

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Einführung	23
A. Forschungsfragen	23
B. Gang der Untersuchung	24
C. Methodik	24

Teil I

Ungewissheiten bei der gemeinschaftlichen Ausübung von Vorkaufsrechten 26

§ 2 Das Regelungskonzept von § 472 BGB	26
A. Die Ausübung im Ganzen	26
I. Schutz des Vorkaufsverpflichteten durch zwingende Ausübung im Ganzen ..	26
II. Rechtsfolgen der Ausübung des Vorkaufsrechts	27
1. Erwerb als Bruchteilsgemeinschaft	27
2. Gesamtschuldnerschaft der Vorkaufsberechtigten	28
B. Die Ausübung durch die übrigen bleibenden Vorkaufsberechtigten	29
I. Die Anwachsung von Vorkaufsrechtsanteilen im Detail	30
II. Hintergründe der Nichtausübung und des Erlöschens des Vorkaufsrechts ..	31
1. Das Erlöschen des Vorkaufsrechts für einen Vorkaufsberechtigten	31
2. Der Tatbestand der Nichtausübung	32
III. Gefahren der Anwachsung	33
1. Ungewissheit der Erwerbshöhe	33
2. Unterschiede der Anwachsungsrate nach „Bezugsrecht“	34
3. Keine Anfechtbarkeit der Ausübungserklärung	35
a) Inhaltsirrtum, § 119 Abs. 1 Alt. 1 BGB	35
b) Arglistige Täuschung	36
aa) Täuschungshandlung	36
bb) Person des Täuschenden	37
4. Keine Disponibilität der Grundsätze der Anwachsung	37
5. Ansätze zur Entschärfung des Zuvielerwerbs	38
C. Parallelregelungen zum Wiederkaufsrecht	39

§ 3 Anforderungen an die Ausübungserklärungen	39
A. Übereinstimmung der Ausübungserklärungen	40
B. Zusätzliche Anforderungen an die Ausübungserklärung	40
C. Zusätze in der Ausübungserklärung	41
I. Die Ausübung des Vorkaufsrechts unter Bedingungen	42
II. Die Ausübungserklärung „nur für sich“	45
1. Unwirksamkeit der Ausübung „für sich alleine“ nach dem BGH	45
2. Literaturansätze zur Ausübung unter Bedingungen	46
a) Unwirksamkeit widersprüchlicher Erklärungen	46
b) Dogmatische Begründung der Unwirksamkeit bei widersprüchlichen Erklärungen	47
III. Die Risiken der Ausübung ohne Zusätze zur Ausübungserklärung	48
1. Der Zuvielerwerb	48
2. Die Rolle der gesamtschuldnerischen Haftung der Vorkaufsberechtigten	49
a) Ausgleichsansprüche nach Befriedigung des Vorkaufsverpflichteten	51
b) Freistellungsanspruch vor Befriedigung des Vorkaufsverpflichteten	51
c) Koordinationsbedarf auch bei gesamtschuldnerischer Haftung	52
3. Der Vorkaufsberechtigte im spieltheoretischen Prisoner's Dilemma	52
a) Kooperative und nicht-kooperative Spiele	53
b) Handlungsoptionen bei nicht-kooperativen Spielen	54
aa) Das Prisoner's Dilemma	54
bb) Das Prisoner's Dilemma in rechtlichem Kontext	54
cc) Der Vorkaufsberechtigte im Gefangenendilemma	55
c) Die Vorkaufsberechtigten mit der Möglichkeit zur verbindlichen Koordination	56
aa) Risikominimierende Verhandlungsstrategien	56
bb) Erwerbsmaximierende Verhandlungsstrategien	57
§ 4 Mitteilung des Vorkaufsfalls und Ausübungsfrist	57
A. Rechtsklarheit im Verhältnis des Vorkaufsverpflichteten zu den Vorkaufsberechtigten und dem Dritten	58
B. Rechtsklarheit im Verhältnis der Vorkaufsberechtigten untereinander	58
C. Die Ausübungsfrist als zeitliche Begrenzung der Abstimmung	59
I. Gemeinsamer Fristablauf	60
II. Der Fristbeginn für das Vorkaufsrecht in der Erbengemeinschaft	61
1. Längere Frist als „tote Zeit“	61
2. Taktischer Nachteil des früheren Fristablaufs gegenüber den Mitberechtigten	62
3. Unterbindung der Koordination durch den Verpflichteten	63

4. Wortlautargument, § 472 S. 2 BGB	63
a) Kein Erfordernis einer zeitlichen Differenz	64
b) Erbrechtliche Spezifika	64
§ 5 Konstellationen mit mehreren Vorkaufsberechtigten	65
A. Rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte	66
I. Schuldrechtliche Vorkaufsrechte	66
II. Dingliche Vorkaufsrechte	67
1. Mehrere dingliche Vorkaufsberechtigte	67
2. Subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht	68
3. Subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht	68
4. Erwerb nach vorgegebenem „Bezugsrecht“	70
III. Vorkaufsrechte bei Teilung von Erbbaurechten	71
B. Gesetzliche Vorkaufsrechte	72
I. Das Vorkaufsrecht in der Erbengemeinschaft, §§ 2034 ff. BGB	72
1. Anwendbarkeit von § 472 BGB	73
2. Keine Blockademöglichkeit einzelner Miterben	74
3. Erwerbsquote beim Vorkaufsrecht in der Erbengemeinschaft	74
II. Das Vorkaufsrecht des Wohnraummieters, § 577 BGB	75
1. Mehrere Vorkaufsberechtigte beim Mietervorkaufsrecht	76
2. Das Mietervorkaufsrecht bei Begründungsabsicht von Wohnungseigentum, „en-bloc“-Verkauf	77
a) Schwierigkeiten bei der Ausübung des Vorkaufsrechts und bei der Abwicklung des Erwerbs	78
b) Sinn und Zweck des Vorkaufsrechts	80
3. Risiken für den vorkaufsberechtigten Mieter	81
C. Vererbung eines Vorkaufsrechts an eine Miterbengemeinschaft	82
D. Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte	83

Teil 2

Verhältnis der Berechtigten zum Verpflichteten	84
§ 6 Keine Obliegenheiten des Vorkaufsverpflichteten	84
A. Rechtsnatur der Nachfrageverpflichtung	85
B. Keine Moderatorenrolle des Vorkaufsverpflichteten	87
C. Interessenskonflikt, Principal-Agent-Problem	88
I. Interessen des Vorkaufsverpflichteten	88
II. Das Principal-Agent-Problem	89

D. Unwiderruflichkeit der Ausübungserklärung	90
I. Aufhebung der Ausübungserklärung durch Vertrag	91
II. Vertrag zu Lasten Dritter	91
1. Veränderungen des Erwerbsanteils als Belastung	93
2. Erhöhung des Erwerbsanteils durch Rücknahme der Ausübung	93
3. Rechtliche Nachteile trotz Lösungsrechts	94
E. Keine Obliegenheit zur Nachfrage	94
§ 7 Gesetzlicher Anknüpfungspunkt für Auskunftsansprüche	95
A. Auskunftsansprüche als kaufvertragliche Nebenpflicht	96
I. Arten von Informationspflichten: Aufklärung und Auskunft	96
II. Verbleibende Unsicherheiten	98
III. Bedeutung der Privatautonomie	99
1. Privatautonomie und Informationsrechte	99
2. Privatautonomie und Nebenpflichten	99
B. Keine Erweiterung der Mitteilungspflicht aus § 469 Abs. 1 S. 1 BGB	100
C. Nebenpflichten aus dem Vorkaufsrechtsverhältnis	102
I. Rechtsnatur des (vertraglichen) Vorkaufsrechts	102
II. „Wertneutralität“ des Vorkaufsrechts	103
1. Das Vorkaufsrecht als rein technisches Instrument	103
2. Besondere Bedeutung der essentialia negotii	104
3. Das Vorkaufsrecht mit seinen Nebenpflichten als Anspruchsgrundlage	105
D. Nebenpflichten aus der Vorkaufsabrede	105
I. Existenz einer Vorkaufsabrede sui generis	105
II. Begründung von Nebenpflichten aus der Vorkaufsabrede	106
III. Keine Erfassung gesetzlicher Vorkaufsrechte	107
E. Das Vorkaufsrecht als Fall der Vertragsanbahnung	107
I. Der Tatbestand der Vertragsanbahnung	108
1. Die Vertragsanbahnung	108
2. Gewährung einer Einwirkungsmöglichkeit auf Rechte, Rechtsgüter und Interessen des anderen Teils	109
3. Einwirkungsmöglichkeit im Hinblick auf eine etwaige rechtsgeschäftliche Beziehung	111
II. Analoge Anwendung von § 311 Abs. 2 Nr. 2 BGB	112
1. Planwidrige Regelungslücke	112
a) Regelungslücke	112
b) Planwidrigkeit der Regelungslücke	113
2. Vergleichbare Interessenslage	114

a) Informationsbedürfnisse der Vorkaufsberechtigten	114
b) Begründungsweisen der Vorkaufsrechte	115
c) Erfüllung der Analogievoraussetzungen	116
III. Die Gegenseitigkeit der Vertragsanbahnung	116
§ 8 Konkretisierung von Nebenpflichten	118
A. Methoden zur Konkretisierung von Generalklauseln	118
B. Die Konkretisierung durch den Vergleich von Fallgruppen	119
I. Auskunftspflicht über rechtliche Verhältnisse am Kaufgegenstand	119
II. Das gemeinschaftliche Vorkaufsrecht als den Gegenstand betreffendes Rechtsverhältnis	120
C. Das „bewegliche System“ zur Begründung vorvertraglicher Informationspflichten	121
I. Methodik und Funktionsweise und des beweglichen Systems	121
II. Kritik an der Methode des beweglichen Systems	122
1. Rechtssicherheit ohne feste Tatbestandsmerkmale	122
2. Vorwurf historischer Belastung	124
3. Herleitung der zu verwendenden beweglichen Elemente	124
III. Festlegung der Elemente für vorvertragliche Informationspflichten	124
§ 9 Die Existenz der Mitberechtigten	125
A. Wesentlichkeit der Information	127
I. Abweichen des zugrunde liegenden Entscheidungssachverhalts	129
II. Wahrscheinlichkeit der Beeinflussung des Entscheidungsprozesses	130
1. Verhalten bei Erwerbsinteresse	131
a) Erwerb des gesamten Gegenstands („Alles oder Nichts“)	132
b) Erwerb eines möglichst hohen Anteils	132
2. Verhalten bei Abwehrinteresse	133
a) Rechtliche Wirkungsweise der Abwehr Dritter	135
b) Handlungsmöglichkeiten bei Vorkaufsrechten mit Abwehrinteresse ..	137
3. Die Bedeutung des Erwerbsinteresses	138
III. Folgen einer „falschen“ Entscheidung	138
1. Irrtümliche Ausübung als Einziger	139
2. Irrtümliche Ausübung in einer Gemeinschaft von Vorkaufsberechtigten ..	141
IV. Zwischenergebnis zur Relevanz der Information	142
B. Leichtere Zugangsmöglichkeit zur Information	143
I. Der Wissensstand des Vorkaufsberechtigten	145
II. Kein Mehraufwand durch Weiterleitung bereits ermittelter Informationen ..	146
C. Zumutbarkeit der Informationspflicht	148
I. Berücksichtigung der bisherigen Elemente	149

1. Die Wesentlichkeit der Information	149
2. Leichtere Zugangsmöglichkeit zur Information	150
II. Belastung durch das Auskunftsrecht, Gefahren einer Falschauskunft	150
1. Begrenzung des Auskunftsanspruchs anhand der Anzahl der Vorkaufsberechtigten	151
2. Präzisierung des Inhalts des Auskunftsanspruchs	151
III. Entschuldbarkeit der Unkenntnis	152
1. Ungewissheiten über den Eintritt des Vorkaufsfalls	153
2. Keine Veranlassung zur eigenen Ermittlung	153
IV. Möglichkeit eines „Risikoabschlags“	154
§ 10 Die Identität der Mitberechtigten	155
A. Wesentlichkeit der Information	155
I. Abweichen des zugrunde liegenden Entscheidungssachverhalts	156
II. Wahrscheinlichkeit der Beeinflussung des Entscheidungsprozesses	156
1. Strategie der passiven Koordination	157
2. Strategie der aktiven Koordination	157
III. Folgen einer „falschen“ Entscheidung	158
B. Leichtere Zugangsmöglichkeit zur Information	159
I. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Vorkaufsberechtigten	159
II. Eigene Informationsmöglichkeiten des Vorkaufsberechtigten	160
1. Das Grundbuch als Informationsquelle	161
a) Begrenzter Anwendungsbereich zur Informationsgewinnung	161
b) Voraussetzungen der Grundbucheinsicht	161
c) Die Ausübungsfrist als limitierender Faktor	162
2. Kein zwingender Vorrang alternativer Informationsquellen	163
C. Zumutbarkeit der Informationspflicht	163
I. Verarbeitung personenbezogener Daten	164
1. Personenbezogene Daten	164
2. Verarbeitung der personenbezogenen Daten	164
II. Rechtmäßigkeit der Verarbeitung	165
1. Unzweckmäßigkeit der Einwilligung	165
2. Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen	166
3. Wahrung berechtigter Drittinteressen	167
a) Berechtigtes Interesse des Berechtigten an der Übermittlung	167
b) Erforderlichkeit der Datenverarbeitung	169
aa) Anonymisierung der Daten	169
bb) Vorrang der Frage nach dem Ausübungsverhalten	169
c) Kein Überwiegen der Interessen der betroffenen Mitberechtigten ...	170

aa) Geheimhaltungsinteressen bei Nichtausübung	171
(1) Der Verzicht auf das Vorkaufsrecht	172
(2) Vertraulichkeitsvereinbarung zugunsten Dritter	172
bb) Geheimhaltungsinteressen trotz Ausübung des Vorkaufsrechts ..	174
(1) Faktische Verkürzung der Ausübungsfrist	174
(2) Bewahrung eigener Wissensvorsprünge	175
III. Gesamtwürdigung der datenschutzrechtlichen Einwände	175
§ 11 Das Ausübungsverhalten der Mitberechtigten	175
A. Wesentlichkeit der Information	176
I. Abweichen des zugrunde liegenden Entscheidungssachverhalts	176
II. Wahrscheinlichkeit der Beeinflussung des Entscheidungsprozesses	177
III. Folgen einer „falschen“ Entscheidung	178
B. Leichtere Zugangsmöglichkeit des Informationsverpflichteten	179
I. Der Aufwand für den Vorkaufsverpflichteten	180
II. Zeitpunkt der Kenntnis der Information	181
1. Fragen in der frühen Phase der Frist	181
2. Fragen in der mittleren Phase der Frist	181
3. Fragen in der späteren Phase der Ausübungsfrist	182
III. Kostenabwägung	182
C. Zumutbarkeit der Informationspflicht	183
I. Wesentlichkeit der Information	183
II. Leichtere Zugangsmöglichkeit	183
III. Belastungen für den Vorkaufsverpflichteten	184
1. Der Zeitpunkt der Informationserlangung	184
2. Der „Live-Ticker“ als Mitteilungsmodell	184
IV. Keine Verknüpfungen von Informationsrechten mit der Ausübungsfrist	185
1. Treuwidriges Berufen auf den Fristablauf	186
a) Fristhemmung aufgrund widersprüchlichen Verhaltens	186
b) Kein Fristbeginn bei unvollständiger Mitteilung des Vorkaufsfalls ..	187
c) Fristhemmung bei der Nichtbeantwortung zusätzlicher Fragen der Berechtigten	187
2. Keine Fristhemmung infolge der unzutreffenden Beantwortung durch den Verpflichteten	188
a) Faktischer Beantwortungszwang für den Vorkaufsverpflichteten	188
b) Verlust von Rechtssicherheit betreffend die Transaktion	189
c) Widersprüchliches Verhalten mit Lastwirkung für Dritte	190
3. Verweis auf Schadensersatzansprüche	191

Teil 3

Das Rechtsverhältnis der Vorkaufsberechtigten untereinander	192
§ 12 Koordination jenseits vertraglicher Ausübungsvereinbarungen	192
A. Die gesamthandsartige Mitberechtigung am Vorkaufsrecht	192
I. Die „gesamthandartige Berechtigung“ am Vorkaufsrecht als Sonder- verbindung	193
1. Verfügungsbeschränkungen als Merkmal der Gesamthand	193
a) Gesamthandsgemeinschaften mit strenger Bindung	194
b) Schwächere Bindung in der Erbengemeinschaft	194
c) Gesamthänderische Bindung in der Gemeinschaft der Vorkaufs- berechtigten	195
aa) Bindung der Ausübung des Vorkaufsrechts statt des Vermögens	195
bb) Die Intensität der gesamthänderischen Bindung im Vergleich ..	196
2. Auskunftsansprüche in der Erbengemeinschaft	197
a) Die Streitfrage der Miterbenstellung als Sonderverbindung	198
b) Ausnahmecharakter des allgemeinen Auskunftsanspruchs zwischen Miterben	198
II. Die Gesamthand als reine Vermögenszuordnung	200
B. Die Vorkaufsmitberechtigung als geschäftsähnlicher Kontakt	200
I. Vorvertragliche Pflichten gegenüber Beteiligten der „selben Vertragsseite“	200
II. Vorkaufsmitberechtigte auf der „selben Seite“ des Schuldverhältnisses	202
1. Der gemeinschaftliche Zweck des geschäftlichen Kontakts	202
2. Die situative Begründung des geschäftlichen Kontakts	203
C. Informationsrechte unter den Vorkaufsberechtigten	205
I. Anspruch auf Offenlegung der Vorkaufsberechtigung	206
1. Wesentlichkeit der Information	206
a) Erstmalige Identifizierung der Vorkaufsmitberechtigten	206
b) Verlust der Vorkaufsrechtsinhaberschaft	207
2. Leichtere Zugangsmöglichkeit zur Information	208
3. Zumutbarkeit der Informationspflicht	209
II. Anspruch auf Offenlegung einer bereits erfolgten Ausübung	209
1. Wesentlichkeit der Information	209
2. Leichtere Zugangsmöglichkeit zur Information	210
3. Zumutbarkeit der Informationspflicht	210
a) Informationsaustausch bei noch nicht erfolgter Ausübung	211
b) Informationsaustausch bei erfolgter Ausübung durch beide Berechtigte	211
c) Informationsaustausch bei erfolgter Ausübung durch den fragenden Berechtigten	211

d) Informationsaustausch bei erfolgter Ausübung durch den gefragten Berechtigten	212
e) Gegenseitiger Austausch zur Sicherstellung der Gleichberechtigung der Vorkaufsberechtigten	213
III. Kein Anspruch auf Vorfestlegungen	213
1. Die Bedeutung der Anzahl der Vorkaufsberechtigten	214
2. Der Vorschlag gegenseitiger Fristsetzungen	214
a) Fehlende Rechtsgrundlage in Bezug auf die Befugnis zur Fristsetzung	215
b) Kein Erfordernis für Fristsetzungen bei falscher Rechtsauffassung der Mitberechtigten	216
D. Vorfestlegungen durch freiwillig getätigte Aussagen	216
I. Vorvertragliche Vertrauenshaftung infolge der Selbstfestlegung	217
1. Vergleich zum Abbruch von Vertragsverhandlungen	217
2. Dogmatische Verortung der Haftung bei Vertragsabbruch	218
3. Vertrauensbegründende Tatbestände im Einzelnen	219
4. Einschränkung der Rücksichtnahmepflichten bei formbedürftigen Vorkaufsrechten	220
II. Ersatzfähigkeit kausaler Schäden	221
1. Ausübung des Vorkaufsrechts trotz Zusage zur Nichtausübung	221
a) Anfänglich falsche Ankündigung	222
b) Unterlassene Mitteilung des aktualisierten Willens	224
2. Nichtausübung des Vorkaufsrechts trotz Zusage zur Ausübung	224
§ 13 Rechtsgeschäftliche Koordinationsvereinbarungen	225
A. Der Zeitpunkt des Abschlusses der Ausübungsvereinbarung	225
I. Einstufige Koordination nach Fristbeginn	226
II. Mehrstufige Koordination vor Fristbeginn	226
B. Mögliche Inhalte und Erfüllung der Ausübungsvereinbarung	227
I. Relative Wirkung der Ausübungsvereinbarung	227
II. Verpflichtungen zur Ausübung	228
1. Präzisierungen der Ausübungspflicht	228
2. Fälligkeit der Ausübungspflicht	228
III. Gegenseitige Angewiesenheit bei Vereinbarungen bestimmter Erwerbsquoten	229
IV. Nichtausübungsvereinbarungen	230
1. Aktive und passive Pflichten	230
2. Anspruch auf Verzicht auf das Vorkaufsrecht	231
V. Unwirksamkeit nachteilig abweichender Vereinbarungen beim Mietvorkaufsrecht	232

1. (Un-)Zulässige Inhalte der Ausübungsvereinbarung	232
a) Verpflichtungen zur Nichtausübung	232
b) Verpflichtungen zur Ausübung	233
2. Die Parteien der Ausübungsvereinbarung	234
C. Formbedürftigkeit der Ausübungsvereinbarung	235
I. Der Einfluss des Inhalts der Ausübungsvereinbarung	235
II. Parallelen und Unterschiede von „klassischen“ Vorverträgen und Ausübungsvereinbarungen	236
1. „Klassischer“ Vorvertrag und Hauptvertrag im Vergleich zum Recht der Vorkaufsrechte	237
2. Vergleichbarkeit trotz rechtstechnischer Unterschiede	238
3. Formbedürftigkeit der Ausübungsvereinbarungen bei vertraglichen Vorkaufsrechten	239
III. Vereinbarungen zur verpflichtenden Ausübung des Mietervorkaufsrechts ..	239
1. Wortlaut der Gesetzesbegründung zur schriftlichen Ausübung des Mietervorkaufsrechts	240
2. Schutzbedürftigkeit des vorkaufsberechtigten Mieters	242
3. Rechtfertigung unterschiedlicher Formerfordernisse	243
4. Geringes Gewicht formaler Folgenargumente	245
5. Erfordernis notarieller Beurkundung beim Mietervorkaufsrecht	245
D. Verletzungen der Ausübungsvereinbarung	245
I. Nichtausübung des Vorkaufsrechts trotz Verpflichtung zur Ausübung	246
II. Ausübung des Vorkaufsrechts trotz Verpflichtung zur Nichtausübung	247

Teil 4

Prozessuale Geltendmachung von Koordinationsansprüchen im einstweiligen Rechtsschutz	249
§ 14 Ansprüche aus der Ausübungsvereinbarung	250
A. Leistungsverfügungen zur Abgabe einer Willenserklärung	250
I. Keine existenzbedrohende Notlage der Vorkaufsberechtigten	251
II. Fixschuldcharakter der Ausübungsvereinbarung	251
B. Strategische Erwägungen zur erzwungenen gemeinschaftlichen Ausübung	252
C. Ansprüche auf Nichtausübung des Vorkaufsrechts	253
§ 15 Auskunftsansprüche	254
A. Irreversibilität von Auskünften	254
B. Kein vertraglicher Fixschuldcharakter der Auskunftspflichten	255

Inhaltsverzeichnis	21
--------------------	----

Teil 5

Schlussbetrachtung	256
§ 16 Thesenartige Zusammenfassung	256
A. Unsicherheiten in der Gemeinschaft der Vorkaufsberechtigten	256
B. Das Verhältnis der Vorkaufsberechtigten zum Vorkaufsverpflichteten	257
C. Das Verhältnis der Vorkaufsberechtigten untereinander	259
D. Prozessuale Durchsetzung von Rechten nach Eintritt des Vorkaufsfalls	260
Literaturverzeichnis	261
Sachverzeichnis	280

§ 1 Einführung

A. Forschungsfragen

Wer würde einen Kaufvertrag über einen Gegenstand schließen, bei dem gänzlich unklar ist, in welcher Höhe Miteigentumsanteile des Kaufgegenstands erworben werden? Würde jemand unbesehen einen Kaufvertrag über ein Grundstück schließen, an dem entweder ein Miteigentumsanteil i. H. v. fünf Prozent oder gar das Grundstück in Gänze erworben würde? Würde sich jemand auf das Risiko einlassen, statt des erwarteten Kaufpreises das Zehnfache bezahlen zu müssen, weil unerwarteterweise zehnmal so viel wie angenommen erworben wurde? Teilnehmer von Geschäften mit Spekulationscharakter könnten diese Fragen unter Umständen mit „Ja“ beantworten. Von diesen abgesehen würde sich kaum ein Käufer auf derart unsichere Kaufverträge einlassen, wenn er nur begrenzten Einfluss auf den Vertragsinhalt hat. Gemeinschaftlich Vorkaufsberechtigte stehen bei der Entscheidung, ob sie ihr Vorkaufsrecht ausüben wollen, vor genau dieser Frage. Vorkaufsrechte werden bei Wissensdefiziten der Vorkaufsberechtigten als „rollende[r] [...] Transaktionszug“, von dem unklar ist „in welchem Zustand er den Bahnhof verlassen hat und welche Ladung er mitführt“, beschrieben.¹ Vorkaufsberechtigte wissen bei der Ausübung ihres Vorkaufsrechts regelmäßig nicht, welchen (Miteigentums-)Anteil sie am Vorkaufsgegenstand erwerben werden.² Dies hängt entscheidend davon ab, ob sie das Vorkaufsrecht alleine innehaben oder ob sie es nur mit anderen Vorkaufsberechtigten gemeinschaftlich ausüben können. Wie es zu dieser Situation kommen kann und welche rechtlichen Handlungsmöglichkeiten bestehen, die Problematik des ungewissen Erwerbs zu entschärfen, ist Gegenstand dieser Arbeit. Es soll gezeigt werden, dass die Koordination der Ausübung mit den Mitberechtigten in den meisten Fällen die beste Wahl ist, Rechtssicherheit über den eigenen Erwerb zu erhalten.³ Dazu werden rechtliche Wege aufgezeigt, wie die Ungewissheit über die Existenz und Identität anderer Vorkaufsberechtigter sowie deren Ausübungsverhalten beseitigt oder abgefedert werden kann.

¹ *Schilhabl*, Vorkaufsrechte an Gesellschaftsanteilen, S. 154.

² *Mayer*, DNotZ 2022, 173, 175 f.

³ *Posselt*, Das dingliche Vorkaufsrecht, S. 154 Rn. 354; DNotI-Report 2017, 20, 22.

B. Gang der Untersuchung

Der erste Teil der Arbeit widmet sich den Grundsätzen der Ausübung eines gemeinschaftlichen Vorkaufsrechts. Neben dem Ursprung der Unsicherheit des Erwerbs werden für die Untersuchung relevante Abläufe der Ausübung von Vorkaufsrechten erörtert, wobei der Fokus stets auf Konstellationen mehrerer Vorkaufsberechtigter liegt. Die Berechtigten haben bei der Ausübung des Vorkaufsrechts verschiedene Gestaltungsoptionen, um auf Risiken reagieren zu können. Der erste Teil schließt mit der Darstellung des praktischen Anwendungsbereichs der Untersuchung, indem Konstellationen aufgezeigt werden, in denen mehrere Personen ein Vorkaufsrecht gemeinschaftlich innehaben. Der zweite Teil hat Auskunftsrechte der Vorkaufsberechtigten gegen den Vorkaufsverpflichteten zum Gegenstand. Letzterer hat regelmäßig Informationen, die den Berechtigten die gemeinschaftliche Ausübung und die dazu notwendige Koordination erleichtern. Neben der inhaltlichen Konkretisierung der Informationsrechte liegt der Fokus auf der Bestimmung einer Anspruchsgrundlage für die gewünschten Auskünfte. Besonderheiten ergeben sich durch die Unterscheidung vertraglicher und gesetzlicher Vorkaufsrechte. Haben die Vorkaufsberechtigten Informationen über ihre Mitberechtigten einholen können, stellt sich die Frage, wie die gemeinschaftliche Ausübung des Vorkaufsrechts koordiniert werden kann. Im dritten Teil werden Auskunftsrechte unter den Vorkaufsberechtigten selbst sowie die Möglichkeit rechtsgeschäftlicher Ausübungsvereinbarungen untersucht. Der vierte Teil widmet sich Problemen der prozessualen Durchsetzung von Ansprüchen zur Koordination der Ausübung. Die Koordination ist wegen der Ausübungsfrist (§ 469 Abs. 2 BGB) nur in zeitlich engen Grenzen möglich, sodass sich die Frage nach dem Vorgehen im einstweiligen Verfahren stellt. Im fünften Teil der Arbeit werden die Ergebnisse als Thesen zusammengefasst.

C. Methodik

Informationsrechte zur Koordination einer gemeinschaftlichen Ausübung des Vorkaufsrechts ergeben sich als Nebenpflichten eines Schuldverhältnisses. Zur Konkretisierung der Generalklausel des § 241 Abs. 2 BGB wird insbesondere auf das bewegliche System zurückgegriffen, das von Wilburg entworfen⁴ und u. a. durch Canaris weiterentwickelt wurde⁵. Dabei ist stets das Schuldverhältnis von Bedeutung, von dem die Nebenpflichten abgeleitet werden sollen. An verschiedenen Stellen der Arbeit werden die Unterschiede von vertraglichen und gesetzlichen Vorkaufsrechten deutlich, die unterschiedliche Arten von Schuldverhältnissen ent-

⁴ Wilburg, Entwicklung eines beweglichen Systems im bürgerlichen Recht.

⁵ Canaris, Systemdenken und Systembegriff in der Jurisprudenz, S. 76 ff.

stehen lassen. Die Vielzahl und Verschiedenheit zivilrechtlicher Vorkaufsrechte, von denen diese Arbeit ausschließlich handelt, führt dazu, dass einige Thesen nicht allgemeingültig für alle Arten zivilrechtlicher Vorkaufsrechte aufgestellt werden. Es lässt sich nicht vermeiden, für einzelne Problemstellungen eine bestimmte Art des Vorkaufsrechts im Detail zu betrachten, ohne dass die Erkenntnisse auf andere Vorkaufsrechte übertragbar sind.