

Luzern, 6. November 2014

Dies Academicus der Universität Luzern vom 6. November 2014

Laudatio zur Dissertation von Herrn Dr. Jonas Rüegg zum Thema «Rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte an Grundstücken»

Prof. Dr. Felix Bommer, Dekan der Rechtswissenschaftlichen Fakultät

Die Dissertation von Herrn Dr. Rüegg beschäftigt sich mit den rechtsgeschäftlichen Vorkaufsrechten an Grundstücken. Vorkaufsrechte geben dem Berechtigten die Befugnis, im Fall des Verkaufs eines Grundstücks durch einseitige Willenserklärung das betreffende Grundstück für sich zu beanspruchen, gegen Bezahlung des entsprechenden Preises. Das Thema steht an der Schnittstelle von Obligationen- und Sachenrecht und wirft eine Vielzahl von schwierigen, in der Praxis wichtigen Fragen auf, die nur zum kleinsten Teil gesetzlich geregelt sind. Diesen Problemen geht Herr Rüegg ausführlich nach. Angefangen bei den Formvorschriften, die das Gesetz für die Verträge auf Begründung von Vorkaufsrechten vorsieht, untersucht der Autor sodann den Inhalt und die Wirkungen der Vorkaufsrechte, den Vorkaufsfall und die Geltendmachung bis hin zur sogenannten Vormerkung dieser Rechte im Grundbuch.

Da Vorkaufsrechte die Wahlfreiheiten des Eigentümers eines Grundstücks beeinträchtigen, besteht in der Praxis die Versuchung, Grundstücksveräußerungen so zu «tarnen», dass der Berechtigte sein Vorkaufsrecht möglichst nicht ausübt. Herr Dr. Rüegg legt die rechtlichen Mittel dar, um solchen Machenschaften entgegenzuwirken, und geht ausführlich auf das Spannungsverhältnis ein, das entsteht, wenn ein Drittkäufer des Grundstücks und ein Vorkaufsberechtigter einander gegenüber stehen.

Es gelingt Herrn Dr. Rüegg, ein sehr anspruchsvolles Thema tieferschürfend zu analysieren und neue Lösungen zu entwickeln, die für die Rechtswissenschaft und die notarielle und gerichtliche Praxis gleichermaßen wichtig sind. Immer wieder hinterfragt der Autor mit beachtlichen Argumenten die bundesgerichtliche Rechtsprechung und die herrschende Lehre; ausserdem schlägt er Verbesserungen zu Händen des Gesetzgebers vor. Die Dissertation erfüllt inhaltlich, sprachlich und darstellerisch höchste Ansprüche.