

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

{T 0/2}

4A\_79/2014

Urteil vom 15. Oktober 2014

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung  
Bundesrichterin Klett, Präsidentin,  
Bundesrichterinnen Hohl, Niquille,  
Gerichtsschreiber Luczak.

Verfahrensbeteiligte

A. \_\_\_\_\_,  
vertreten durch Rechtsanwalt Mahendra Williams,  
Beschwerdeführerin,

gegen

B. \_\_\_\_\_,  
vertreten durch Rechtsanwalt Roger Seiler,  
Beschwerdegegner.

Gegenstand  
Rückkaufsrecht,

Beschwerde gegen die Urteile des Obergerichts des Kantons Aargau, vom 22. Februar 2011 (Zivilgericht, 1. Kammer) und vom 4. Dezember 2013 (Zivilgericht, 2. Kammer).

Sachverhalt:

A.

B. \_\_\_\_\_ (Kläger, Beschwerdegegner) verkaufte am 24./25. Januar 2001 seinem Sohn C. \_\_\_\_\_ den "U. \_\_\_\_\_", bestehend aus sieben landwirtschaftlichen Grundstücken. Im Kaufvertrag wurde zu Gunsten des Klägers ein Rückkaufsrecht für den Fall, dass C. \_\_\_\_\_ die Selbstbewirtschaftung des Heimwesens aufgeben sollte, vereinbart. Gleichentags übereignete C. \_\_\_\_\_ die sieben landwirtschaftlichen Grundstücke mit einem zweiten öffentlich-beurkundeten Kaufvertrag an seine Ehefrau, A. \_\_\_\_\_ (Beklagte, Beschwerdeführerin), wobei auf ein Rückkaufsrecht und ein Gewinnanspruchsrecht zu Gunsten des Verkäufers C. \_\_\_\_\_ ausdrücklich verzichtet wurde. Die entsprechenden Rechte sollten vielmehr weiterhin dem Kläger zustehen. Beide Kaufverträge wurden im Grundbuch eingetragen. Ebenso wurde das vereinbarte Rückkaufsrecht dort vorgemerkt.

Mit Schreiben vom 12. August 2008 teilte der Kläger der Beklagten mit, dass er sein im Grundbuch vorgemerktes Rückkaufsrecht ausübe. Die Beklagte bestritt den Eintritt des Rückkaufsfalls.

B.

B.a. Der Kläger reichte gegen die Beklagte beim Bezirksgericht Laufenburg Klage ein und verlangte im Wesentlichen, es sei ihm das Eigentum an den sieben landwirtschaftlichen Grundstücken zuzusprechen. Die Beklagte sei anzuhalten, wertvermehrende Aufwendungen für die Grundstücke ab 1. Januar 2001 datiert und belegt auszuweisen, und es sei der vom Kläger der Beklagten Zug um Zug gegen Eigentumsübertragung zu erstattende Rückkaufspreis zu bestimmen. Am 18. März 2010 wies das Bezirksgericht Laufenburg die Klage ab.

B.b. Das Obergericht des Kantons Aargau schützte am 22. Februar 2011 die vom Kläger gegen dieses Urteil erhobene Appellation teilweise, sprach ihm Zug um Zug gegen Nachweis der Bezahlung

des Rückkaufpreises das Eigentum an den Grundstücken zu und wies die Sache zwecks Weiterführung des Verfahrens (Festsetzung des Rückkaufpreises) an das Bezirksgericht zurück.

B.c. Die Beklagte erhob gegen das Urteil des Obergerichts Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht. Nachdem das Bundesgericht mit Verfügung vom 10. Juni 2011 ihr Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Prozessführung für das bundesgerichtliche Verfahren zufolge Aussichtslosigkeit der Beschwerde abgewiesen hatte und die Beklagte den geforderten Kostenvorschuss nicht bezahlt hatte, trat es mit Urteil 4A\_213/2011 vom 3. August 2011 nicht auf die Beschwerde ein.

B.d. Das mit der Sache erneut befasste Bezirksgericht hiess mit Urteil vom 19. Januar 2012 die Klage teilweise gut. Es ergänzte das Urteil des Obergerichts, indem es festhielt, der Wert des Rückkaufsrechts (Rückkaufpreis zuzüglich wertvermehrende Investitionen) betrage Fr. 372'824.55, und der Kläger könne im Betrag von Fr. 78'117.85 Verrechnung erklären und sich diesen an den Wert des Rückkaufsrechts anrechnen lassen. Im Übrigen wies es die Klage ab.

B.e. Gegen dieses Urteil erhob die Beklagte Berufung und der Kläger Anschlussberufung an das Obergericht. Dieses wies die Berufung ab, hob aber aus formellen Gründen Ziffer 1 des angefochtenen Urteils auf und formulierte diese (ohne inhaltliche Änderung) neu, da das Bezirksgericht nicht das Dispositiv des Obergerichts habe abändern können. Es sprach dem Kläger Zug um Zug gegen Nachweis der Bezahlung des Betrages von Fr. 294'706.70 (Wert des Rückkaufsrechts von Fr. 372'824.55 abzüglich des Totals der Verrechnungsforderungen von Fr. 78'117.85) das Eigentum an den sieben landwirtschaftlichen Grundstücken zu. In teilweiser Gutheissung der Anschlussberufung hob es den erstinstanzlichen Entscheid bezüglich der Gerichtskosten und der Parteientschädigung auf und verteilte die Gerichtskosten im Verhältnis 10 % (Kläger) zu 90 % (Beklagte) und verpflichtete die Beklagte 80 % (90 % abzüglich 10 %) der Parteikosten des Beklagten zu ersetzen. Im Übrigen wies es auch die Anschlussberufung ab.

C.

Unter dem Titel " Zivilrechtliche Beschwerde mit Verfassungsbeschwerde " beantragt die Beklagte dem Bundesgericht im Wesentlichen, das Urteil des Obergerichts des Kantons Aargau vom 4. Dezember 2013 zusammen mit dem Zwischenentscheid vom 22. Februar 2011 aufzuheben und die Klage kostenfällig abzuweisen. Eventualiter sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen, subeventualiter der Rückkaufpreis auf mindestens Fr. 1,5 Mio. festzulegen. Jedenfalls sei das Verfahren vor Bundesgericht zu sistieren bis zum rechtskräftigen Entscheid zweier beim Präsidium am Strafgericht des Bezirks Laufenburg hängigen Strafsachen gegen D.\_\_\_\_\_ bzw. E.\_\_\_\_\_ (Ehefrau bzw. Tochter des Klägers) wegen falscher Zeugenaussagen sowie eines am selben Ort hängigen Strafverfahrens gegen den Kläger wegen Betrugs etc. Der Beschwerde sei sodann die aufschiebende Wirkung zu erteilen. Zudem ersuchte die Beschwerdeführerin um Gewährung der unentgeltlichen Prozessführung für das Verfahren vor Bundesgericht. Nachdem zur Frage der Sistierung und der aufschiebenden Wirkung eine Vernehmlassung eingeholt worden war und die Beklagte unaufgefordert repliziert hatte, wies die I. zivilrechtliche Abteilung des Bundesgerichts mit Präsidialverfügung vom 23. April 2014 das Begehren um Sistierung des Verfahrens ab, erteilte jedoch der Beschwerde die aufschiebende Wirkung. Das Gesuch um unentgeltliche Prozessführung wies die I. zivilrechtliche Abteilung des Bundesgerichts mit Verfügung vom 3. Juni 2014 ab, woraufhin die Beschwerdeführerin den Kostenvorschuss von Fr. 7'000.-- geleistet hat. Mit Schreiben vom 25. September 2014 ersucht die Beschwerdeführerin darum, das Verfahren an die II. zivilrechtliche Abteilung des Bundesgerichts umzuteilen und das Gesuch um unentgeltliche Prozessführung durch diese Abteilung neu beurteilen zu lassen. Eventualiter sei das Gesuch von der I. zivilrechtlichen Abteilung in Wiedererwägung zu ziehen. Vernehmlassungen in der Sache wurden nicht eingeholt.

Erwägungen:

1.

Nach Auffassung der Beschwerdeführerin ist der Fall bislang von der sachlich dafür nicht zuständigen Abteilung beurteilt worden. Sie stützt diese Ansicht auf ein Dokument von der Internetseite des Bundesgerichts (<http://www.bger.ch/gerichtsorganisation.pdf>, zuletzt besucht am 15. Oktober 2014) mit der Korrespondenznummer 33.15.5\_2007. Danach seien Streitigkeiten aus dem Rechtsgebiet des bäuerlichen Bodenrechts (Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht [BGBB; SR 211.412.11]) nicht unter den in die sachliche Zuständigkeit der I. zivilrechtlichen Abteilung fallenden Streitigkeiten angeführt. Hingegen umfasse die Liste der sachlichen Zuständigkeiten der II. zivilrechtlichen

Abteilung unter lit. b das bäuerliche Bodenrecht. Die Begründung der Verfügung, mit der das Gesuch um unentgeltliche Prozessführung abgelehnt worden sei, lasse erkennen, dass das Gesuch lediglich unter Berücksichtigung der im OR geltenden Regeln, nicht aber der zwingenden Regeln nach BGGB, die dazu im Gegensatz stünden, beurteilt worden sei. Das in der Hauptsache zuständige Gericht habe auch das zugehörige Gesuch um unentgeltliche Prozessführung zu beurteilen. Daher sei das Gesuch von der zuständigen Abteilung neu zu beurteilen. Für den Eventualfall, dass keine Umteilung erfolge, legt die Beschwerdeführerin noch einmal die Gründe dar, weshalb ihrem Gesuch hätte stattgegeben werden müssen.

1.1. Die Geschäftsverteilung richtet sich gemäss Art. 22 BGG nach dem Reglement für das Bundesgericht vom 20. November 2006 (BGerR; SR 173.110.131), dessen Regelung im von der Beschwerdeführerin zitierten Dokument wiedergegeben wird. Nach Art. 31 Abs. 1 lit. a BGerR behandelt die Erste zivilrechtliche Abteilung unter anderem die Beschwerden in Zivilsachen, die das Rechtsgebiet des Schuldrechts betreffen, während der Zweiten zivilrechtlichen Abteilung nach Art. 32 Abs. 1 lit. b BGerR die Beschwerden, die das Rechtsgebiet des bäuerlichen Bodenrechts betreffen, zugeteilt sind. Bei der Beurteilung der Beschwerden sind häufig Fragen aus mehreren Rechtsgebieten zu behandeln. Die Zuteilung erfolgt in der Regel nach dem Grundverhältnis, um das es im zu beurteilenden Fall geht, auch wenn sich Rechtsfragen aus anderen Gebieten stellen. Im zu beurteilenden Fall geht es nicht um die Ausübung eines aus dem BGGB abgeleiteten Rechts, sondern um ein vertraglich vereinbartes Rückkaufsrecht. Dies fällt grundsätzlich in die Zuständigkeit der Ersten zivilrechtlichen Abteilung, die bei ihrer Entscheidung sämtliche massgebenden Bestimmungen des Bundesrechts, also auch diejenigen des BGGB, von Amtes wegen anwendet (Art. 106 Abs. 1 BGG) und auch bei der Beurteilung des Gesuchs um unentgeltliche Prozessführung angewendet hat. Im Übrigen ist die Beschwerdeführerin nicht legitimiert, die Behandlung ihrer Beschwerde durch eine bestimmte Abteilung des Bundesgerichts zu verlangen.

1.2. Nach dem Grundsatz von Treu und Glauben und dem Verbot des Rechtsmissbrauchs ist es zudem nicht zulässig, formelle Rügen, die in einem früheren Prozessstadium hätten geltend gemacht werden können, bei ungünstigem Ausgang noch später vorzubringen (BGE 135 III 334 E. 2.2 S. 336 mit Hinweisen). Bereits auf der Eingangsanzeige vom 5. Februar 2014 wie auch in den nachfolgenden Schreiben des Bundesgerichts an den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin findet sich der Hinweis auf die I. zivilrechtliche Abteilung des Bundesgerichts, deren Präsidentin über das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung entschieden hat. Mit Treu und Glauben ist es nicht vereinbar, zunächst abzuwarten, ob die I. zivilrechtliche Abteilung das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege bewilligt, um bei einem negativen Entscheid die Umteilung an eine andere Abteilung zu verlangen. Auch aus diesem Grund ist auf das Gesuch nicht einzutreten.

1.3. Entscheide bezüglich der unentgeltlichen Rechtspflege erwachsen insoweit nicht in Rechtskraft, als sie bei nachträglich veränderten Verhältnissen (z.B. Vermögens- oder Einkommensveränderungen des Gesuchstellers) abgeändert oder aufgehoben werden können (Urteil des Bundesgerichts 4A\_410/2013 vom 5. Dezember 2013 E. 3.2 mit Hinweisen). Es besteht aber kein Anspruch auf Beurteilung eines Wiedererwägungsgesuches auf der Basis desselben Sachverhalts (Urteil des Bundesgerichts 5A\_430/2010 vom 13. August 2010 E. 2.4; zit. Urteil 4A\_410/2013 E. 3.2). Eine Verfügung, mit der ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege abgewiesen wurde, kann allerdings Anfechtungsobjekt eines Revisionsverfahrens bilden, wenn als Revisionsgründe die Verletzung von Verfahrensvorschriften (vgl. Art. 121 BGG) geltend gemacht werden (Urteil des Bundesgerichts 4A\_189/2010 vom 19. Oktober 2010 E. 1.1 mit Hinweisen; vgl. auch Verfügung des Bundesgerichts 4A\_710/2012 vom 6. März 2013 E. 1). Ein erneutes Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege, mit dem gerügt wird, das eingereichte Rechtsmittel sei entgegen der Annahme in der das Armengesuch abweisenden Verfügung nicht aussichtslos, ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts als Revisionsgesuch entgegenzunehmen (Zwischenbeschluss des Bundesgerichts 1P.384/1998 vom 9. September 1998 E. 3; zit. Verfügung 4A\_710/2012 E. 1). Die Beschwerdeführerin beanstandet indessen im Wesentlichen, das Bundesgericht habe die Bestimmungen des BGGB und diejenigen über den öffentlichen Glauben von Urkunden (Art. 9 ZGB) missachtet, was im Ergebnis zu einer Aushebelung der Gesetzgebung und einer Missachtung der Gewaltenteilung führe. Diese dem Bundesgericht vorgeworfenen Fehler bilden keinen Revisionsgrund (Art. 121 BGG; vgl. zit. Verfügung 4A\_710/2012 E. 2; zit. Zwischenbeschluss 1P.384/1998 E. 3). Auf das Revisionsbegehren ist daher nicht einzutreten.

2.

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (BGE 139 III 133 E. 1 mit Hinweisen).

2.1. Weshalb die Beschwerdeführerin ihre Eingabe an das Bundesgericht mit "Zivilrechtliche Beschwerde mit Verfassungsbeschwerde" betitelt, ist unklar. Mit Blick auf den Streitwert steht die Beschwerde in Zivilsachen offen (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG), so dass für eine subsidiäre Verfassungsbeschwerde kein Platz bleibt (Art. 113 BGG). Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Zulässig ist namentlich die Rüge der Verletzung von Bundesrecht (Art. 95 lit. a BGG). Der Begriff des Bundesrechts umfasst die von den Bundesorganen erlassenen Rechtsnormen aller Erlassstufen, also auch der Bundesverfassung (BGE 133 I 201 E. 1 S. 203). Verfassungsverletzungen können in der Beschwerde in Zivilsachen geltend gemacht werden (Art. 106 Abs. 2 BGG), ohne dass deswegen eine Verfassungsbeschwerde eingereicht werden müsste.

2.2. Die Beschwerde in Zivilsachen ist zulässig gegen Endentscheide, d.h. gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen (Art. 90 BGG), sowie gegen Entscheide, die nur einen Teil der gestellten Begehren behandeln, wenn diese Begehren unabhängig von den anderen beurteilt werden können (Art. 91 Abs. 1 lit. a BGG). Rückweisungsentscheide sind in der Regel Zwischenentscheide (BGE 135 V 141 E. 1.1 S. 143; 133 V 477 E. 4.2 S. 481 f.), die nur zur Beschwerde in Zivilsachen berechtigen, wenn sie die Zuständigkeit oder den Ausstand betreffen (Art. 92 BGG), einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können (Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG).

2.3. Die Beschwerde richtet sich einerseits gegen das Urteil der Vorinstanz vom 4. Dezember 2013 (ZOR.2012.26/ML). Dieses ist ein Endentscheid (Art. 90 BGG) einer oberen kantonalen Instanz (Art. 75 Abs. 1 BGG) und auch die übrigen Eintretensvoraussetzungen sind erfüllt, sodass auf die Beschwerde - unter Vorbehalt einer genügenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) - grundsätzlich einzutreten ist.

2.4.

2.4.1. Mit dem ebenfalls angefochtenen Urteil vom 22. Februar 2011 wies die Vorinstanz die Sache zwecks Weiterführung des Verfahrens (Festsetzung des Rückkaufpreises) an das Bezirksgericht zurück. Dieses Urteil stellt demnach einen Zwischenentscheid dar. Dies gilt auch für die angeordnete Eigentumsübertragung; dabei handelt es sich nicht um einen Teilentscheid nach Art. 91 BGG, denn die Eigentumsübertragung kann nur Zug um Zug gegen Nachweis der Leistung des Rückkaufpreises verlangt werden, womit über die Eigentumsübertragung nicht unabhängig von der Bestimmung des Rückkaufpreises entschieden wird.

2.4.2. Nach Art. 93 Abs. 3 BGG kann ein Zwischenentscheid noch zusammen mit dem Endentscheid angefochten werden, sofern der Zwischenentscheid nicht gemäss Art. 93 Abs. 1 und 2 anfechtbar war oder von der Beschwerde "kein Gebrauch gemacht" wurde ("n'a pas été utilisé"; "non è stato interposto").

2.4.2.1. Das Urteil vom 22. Februar 2011 war an sich nach Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG anfechtbar. Hätte das Bundesgericht den Standpunkt der Beschwerdeführerin geschützt, hätte dies die Klageabweisung und damit einen Endentscheid bewirkt und den allfälligen Aufwand eines Beweisverfahrens für die Festsetzung des Rückkaufpreises, das beurteilt aus der Sicht im Zeitpunkt der Fällung des Zwischenentscheides durchaus weitläufig hätte ausfallen können, erspart. Das Bundesgericht hat denn auch in seiner Verfügung vom 10. Juni 2011 betreffend unentgeltliche Prozessführung die Aussichtslosigkeit der Beschwerde nicht mit fehlenden Eintretensvoraussetzungen begründet, sondern damit, dass die Beschwerdeführerin weder eine Verletzung des Willkürverbots bei der Auslegung des strittigen Vertrages, noch eine Gehörsverletzung darzutun vermöge.

2.4.2.2. Zu prüfen bleibt, ob die Beschwerdeführerin mit der seinerzeitigen Anfechtung des Urteils vom 22. Februar 2011 von der Beschwerde "Gebrauch gemacht" hat, wie der Beschwerdegegner in seiner Vernehmlassung betreffend aufschiebende Wirkung sinngemäss geltend macht. Der Wortlaut ist nicht klar. "Gebrauch gemacht" kann bedeuten, dass es genügt, wenn eine Beschwerde eingereicht wurde. Der Begriff kann aber auch meinen, dass eine Beschwerde nicht nur erhoben,

sondern auch materiell beurteilt worden sein muss. Das Bundesgericht ist in einem neueren - freilich im Verfahren nach Art. 108 Abs. 1 lit. a und b BGG ergangenen - Urteil von der ersten Bedeutung ausgegangen und ist auf eine Beschwerde gemäss Art. 93 Abs. 3 BGG nicht eingetreten, nachdem auf die frühere, gesondert eingereichte Beschwerde gegen die Zwischenverfügung wegen Verspätung nicht eingetreten worden war. Der Beschwerdeführer habe damit von der Beschwerde Gebrauch gemacht und könne die Verfügung nicht ein zweites Mal anfechten (Urteil des Bundesgerichts 4A\_185/2014 vom 28. April 2014).

In der Botschaft zum Bundesgerichtsgesetz wurde ausgeführt, die Anfechtung zusammen mit dem Endentscheid sei zulässig, "wenn eine gesonderte Anfechtung unterblieben ist". Diese Regelung entspreche im Wesentlichen Art. 48 Abs. 3 und Art. 87 Abs. 3 OG (Botschaft vom 28. Februar 2001 zur Totalrevision der Bundesrechtspflege, BBl 2001 4334 Ziff. 4.1.4.1 zu Art. 88 Abs. 2 E-BGG). Die Bestimmung gab in den Räten keinen Anlass zu Diskussionen. Bei der Anpassung von Art. 87 Abs. 3 OG anlässlich der Inkraftsetzung der neuen Bundesverfassung, der wie Art. 93 Abs. 3 BGG die Formulierung "von ihr kein Gebrauch gemacht" verwendet, wurde festgehalten, diese Bestimmung entspreche Art. 48 Abs. 3 OG und aArt. 45 Abs. 3 VwVG (Botschaft vom 11. August 1999 über die Inkraftsetzung der neuen Bundesverfassung und die notwendige Anpassung der Gesetzgebung, BBl 1999 7938 Ziff. 231.22 zu Art. 87 Abs. 3 OG). Art. 48 Abs. 3 OG verwendete indessen nicht den Begriff "Gebrauch gemacht", sondern schloss die Anfechtung zusammen mit dem Endentscheid aus für Zwischenentscheide, "die gemäss Artikel 50 weitergezogen und beurteilt worden sind". Im Hinblick darauf ging das Bundesgericht in seiner konstanten Rechtsprechung zu Art. 48 Abs. 3 bzw. Art. 87 Abs. 2 OG

davon aus, dass die Berufung bzw. die staatsrechtliche Beschwerde zulässig ist, nachdem auf eine zuvor erhobene, gesonderte Berufung bzw. Beschwerde gegen den Zwischenentscheid nicht eingetreten worden war. Eine erneute Anfechtung sei nur ausgeschlossen, wenn das Bundesgericht die Sache materiell beurteilt habe, womit auch die formelle Rechtskraft eingetreten sei (BGE 131 III 87 E. 3.3 S. 90, 404 E. 3.4 f. S. 407 f.; 122 III 254 E. 2a S. 255).

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass entgegen dem zit. Urteil 4A\_185/2014 auch nach Art. 93 Abs. 3 BGG ein blosses Nichteintreten auf die gesonderte Beschwerde gegen den Zwischenentscheid nicht genügt, um die spätere Anfechtung zusammen mit dem Endentscheid auszuschliessen. Auch vorliegend trat das Bundesgericht mit dem zit. Urteil 4A\_213/2011 nicht auf die Beschwerde ein und wurde damit die Frage, ob der Rückkaufsfall eingetreten ist, noch nicht beurteilt. Zwar liegt diesbezüglich insofern eine besondere Situation vor, als das Bundesgericht im Rahmen der Verfügung vom 10. Juni 2011 betreffend unentgeltliche Prozessführung die Aussichten der Beschwerde summarisch prüfte und sich insofern bereits mit der Sache selbst befasste. Es ist nicht zu verkennen, dass die Einräumung einer erneuten Beschwerdemöglichkeit zusammen mit dem Endentscheid ein gewisses Missbrauchspotential enthält. Es ist denn auch festzustellen, dass die Beschwerdeführerin - nachdem ihr in der Verfügung vom 10. Juni 2011 beschieden worden war, dass ihre Rüge einer Verletzung des Willkürverbots bei der Auslegung des strittigen Vertrages als aussichtslos zu beurteilen sei - die nunmehr eingereichte Beschwerde auf neue Rügen abstützt. Die erneute

Beschwerdemöglichkeit trägt in der vorliegenden besonderen Situation auch dem Zweck von Art. 93 Abs. 1 und 3 BGG, wonach sich das Bundesgericht aus prozessökonomischen Gründen grundsätzlich nur einmal mit einer Sache befassen soll (BGE 138 III 94 E. 2.1; 133 III 629, E. 2.1 S. 631; je mit Hinweisen), nicht unbedingt Rechnung. Jedoch ist auch in dieser spezifischen Situation die Beschwerde selbst eben nicht beurteilt worden.

2.4.3. Somit ist - unter Vorbehalt einer genügenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) - auch auf die Beschwerde einzutreten, soweit sie sich gegen das Urteil vom 22. Februar 2011 richtet.

2.5. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist somit weder an die in der Beschwerde geltend gemachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden; es kann eine Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen oder eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen. Unerlässlich ist aber, dass die beschwerdeführende Partei auf die Begründung des angefochtenen Urteils eingeht und dartut, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegen soll (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG). Mit Blick auf diese Begründungspflicht behandelt das Bundesgericht grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind; es ist jedenfalls nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 86 E. 2 S. 88 f., 115 E. 2 S. 116). Eine qualifizierte Rügepflicht gilt hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht. Das Bundesgericht

prüft eine solche Rüge nur insofern, als sie in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist

(Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 138 I 171 E. 1.4 S. 176; 136 I 65 E. 1.3.1 S. 68).

Die Begründung hat in der Beschwerdeschrift selbst zu erfolgen. Die Beschwerdeführerin darf eine allfällige Replik nicht dazu verwenden, ihre Beschwerde zu ergänzen oder zu verbessern. Zulässig sind nur Vorbringen, zu denen erst die Ausführungen in der Vernehmlassung eines anderen Verfahrensbeteiligten Anlass geben (vgl. BGE 135 I 19 E. 2.2 S. 21; 132 I 42 E. 3.3.4 S. 47).

Beschwerde gegen das Urteil vom 22. Februar 2011

3.

Die strittige Klausel im Kaufvertrag zwischen dem Beschwerdegegner und seinem Sohn C. \_\_\_\_\_ vom 25. Januar 2001 lautet:

"Für den Fall, dass der Erwerber C. \_\_\_\_\_ die Selbstbewirtschaftung des Heimwesens aufgibt, behält sich der Verkäufer B. \_\_\_\_\_ das Recht vor, die Vertragsobjekte zum heute vereinbarten Übernahmewert zurückzukaufen. Wertvermehrende Aufwendungen sind zum Zeitwert aufzurechnen. Das Rückkaufsrecht besteht auf die Dauer von 10 Jahren ab Grundbucheintrag."

Das Rückkaufsrecht des Beschwerdegegners wurde im Grundbuch vorgemerkt (Art. 216a OR i.V.m. Art. 959 Abs. 1 ZGB) und erhielt dadurch Wirkung gegenüber jedem später erworbenen dinglichen Recht. Überdies erklärte die Beschwerdeführerin in dem mit ihrem Ehemann abgeschlossenen Kaufvertrag:

"In dieser Urkunde wird ausdrücklich auf die Begründung eines Rückkaufsrechts und eines Gewinnanspruchsrechtes zu Gunsten des Verkäufers verzichtet. Die entsprechenden Rechte stehen B. \_\_\_\_\_ (Vater des Verkäufers) zu und werden von der Käuferin ausdrücklich akzeptiert".

Die Vorinstanz ging daher zu Recht davon aus, dass der Beschwerdegegner die Rückkaufsklausel auch der Beschwerdeführerin entgegenhalten kann.

3.1. Die Vorinstanz stellte fest, der Kaufvertrag zwischen dem Beschwerdegegner und seinem Sohn und jener zwischen dem Sohn und dessen Ehefrau seien unbestrittenermassen in einem Akt abgeschlossen worden. Sämtliche Vertragsparteien hätten sich daher bei der Vertragsunterzeichnung im Klaren sein müssen, dass C. \_\_\_\_\_ infolge des unmittelbar auf seinen Erwerb erfolgten Weiterverkaufs des Heimwesens an die Beschwerdeführerin gar keine Selbstbewirtschaftung im rechtlichen Sinn (welche nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung eine Eigentümerstellung voraussetze) würde ausüben können. Der in der Rückkaufsklausel verwendete Begriff der Selbstbewirtschaftung sei daher nicht im rechtstechnischen Sinn auszulegen, sondern es sei vielmehr zu fragen, was die Parteien damals unter der Formulierung "wenn der Erwerber C. \_\_\_\_\_ die Selbstbewirtschaftung des Heimwesens aufgibt" verstanden hätten bzw. nach Treu und Glauben verstehen durften und mussten.

Sinn und Zweck der beiden Transaktionen sei die Erhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes in der "Familie C. \_\_\_\_\_" gewesen. Die Weiterveräußerung an die Beschwerdeführerin sei nur erfolgt wegen der damaligen Schulden von C. \_\_\_\_\_ und weil zu befürchten war, dass seine Gläubiger auf den Hof greifen würden. Nichts spreche dafür, dass der Beschwerdegegner den Hof an die Beschwerdeführerin hätte übertragen wollen unabhängig davon, ob sein Sohn C. \_\_\_\_\_ im landwirtschaftlichen Betrieb tätig sei oder nicht. Die Rückkaufsklausel sei somit so zu verstehen, dass Voraussetzung für die Ausübung des Rückkaufsrechts die Aufgabe der Bewirtschaftung des Hofes durch C. \_\_\_\_\_ (mit oder ohne Familie) war, ihm mithin der Hof nicht mehr als Existenzgrundlage dienen könne. Mit der fristlosen Entlassung und Wegweisung von C. \_\_\_\_\_ vom Hof durch die Beschwerdeführerin bzw. dem von dieser erwirkten Eheschutzentscheid sei diese Bedingung eingetreten. Selbst wenn man davon ausgehen müsste, so die Vorinstanz weiter, die Vertragsparteien hätten den Fall der Trennung der Ehegatten nicht bedacht und deshalb für diesen Fall keine Vereinbarung getroffen, müsste man zum gleichen Ergebnis gelangen. Das Gericht müsste diesfalls den Vertrag so

ergänzen, wie das die Parteien vernünftigerweise getan hätten, wenn sie das Problem erkannt hätten. Es bestehe aber kein Zweifel, dass die Vertragsparteien, auch wenn sie die Möglichkeit einer späteren Trennung bedacht hätten, gleichwohl ein Rückkaufsrecht im Sinn des dargelegten Auslegungsergebnisses getroffen hätten.

3.2. Was die Beschwerdeführerin gegen diese vorinstanzliche Vertragsauslegung vorbringt, ist unbehelflich.

3.2.1. Sie behauptet, es sei "unberücksichtigt" geblieben, dass C. \_\_\_\_\_ überschuldet gewesen

sei und der Kaufvertrag mit ihr nur dazu gedient habe, das Vermögen dem Zugriff der Gläubiger zu entziehen und so für die Kinder zu erhalten. Dieser Einwand ist offensichtlich unzutreffend; genau davon ging die Vorinstanz nämlich ausdrücklich aus.

3.2.2. Die Beschwerdeführerin macht sodann geltend, Art. 9 Abs. 1 BGG definiere den Begriff des Selbstbewirtschafters. Lege das Gesetz einen Begriff fest, komme nur eine Anwendung in diesem rechtstechnischen Sinn in Frage. Die gesetzliche Definition sei "für jede Vertragsauslegung bindend". Eine Auslegung der Vertragsklausel sei somit nur im Rahmen der Auslegung der gesetzlichen Begriffsbestimmung möglich und zulässig. Die Auslegung der Vorinstanz sei demnach nicht zulässig. Es ist nicht klar, was sie mit diesem Vorbringen meint. Selbstverständlich konnten die Parteien in ihrem Vertrag dem Begriff "Selbstbewirtschaftler" eine andere Bedeutung zumessen als jene im BGG. Art. 18 Abs. 2 OR hält ausdrücklich fest, bei der Beurteilung eines Vertrages sowohl nach Form als nach Inhalt sei der übereinstimmende wirkliche Wille und nicht die unrichtige Bezeichnung oder Ausdrucksweise zu beachten. Und auch bei der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip können die zu berücksichtigenden Umstände (vgl. BGE 132 III 626 E. 3.1 S. 632 mit Hinweisen) nach Treu und Glauben ein von der gesetzlichen Bedeutung abweichendes Verständnis gebieten.

3.3. Eine andere Frage ist, ob ein Vertrag mit dem von der Vorinstanz angenommenen Inhalt gegen zwingendes Recht verstösst.

3.3.1. Dies macht die Beschwerdeführerin geltend. Eine Rückkaufsklausel, die nicht an die Aufgabe der Selbstbewirtschaftung im Sinn von Art. 9 BGG anknüpfe, sondern an die Aufgabe der tatsächlichen Bewirtschaftung, verstosse gegen Art. 41 Abs. 3 BGG. Ein Rückkaufsfall könne nach dieser zwingenden Bestimmung nur eintreten, wenn der erwerbende Selbstbewirtschaftler die Selbstbewirtschaftung wieder aufgebe. Eine Rückkaufsklausel, die sich lediglich auf die Aufgabe der tatsächlichen Bewirtschaftung im Sinn der Vorinstanz beziehen würde, hätte nie öffentlich beurkundet werden dürfen und ihr wäre auch nicht die Genehmigung durch die Abteilung Landwirtschaft erteilt worden. Es würde sich um eine gesetzwidrige und damit gemäss Art. 20 OR nichtige Vertragsklausel handeln, die keine Rechtswirkung erlangen könne.

3.3.2. Auch diese Rüge ist nicht stichhaltig. Das Bezirksgericht, auf dessen Ausführungen im angefochtenen Urteil verwiesen wird, hielt fest, die zweifache Eigentumsübertragung zuerst auf C.\_\_\_\_\_ und dann dessen Ehefrau sei erfolgt wegen des vollendeten 65. Altersjahres des Beschwerdegegners und der damit verbundenen Einstellung der Direktzahlungen. Bei einer Veräusserung des Hofes an einen Dritten hätten aber die Geschwister des Beschwerdegegners (oder deren Nachkommen) gemäss Art. 42 Abs. 1 Ziff. 2 BGG ein Vorkaufsrecht geltend machen können, da die den Beschwerdegegner belastende Besitzdauer von 25 Jahren seit dem Erwerb von den Eltern noch nicht abgelaufen war. Um diesen Vorkaufsfall zu vermeiden, habe der Hof auf einen eigenen Nachkommen gemäss Art. 42 Abs. 1 Ziff. 1 BGG übertragen werden müssen. Der Hof sei deshalb mit dem ersten Kaufvertrag an C.\_\_\_\_\_ verkauft worden. Da dieser aber überschuldet gewesen sei, sei der Hof nach einer "logischen Sekunde" mit dem zweiten Vertrag an die Beschwerdeführerin weiterverkauft worden.

Das BGG bezweckt, das bäuerliche Grundeigentum zu fördern und namentlich Familienbetriebe zu erhalten. Es enthält daher insbesondere Bestimmungen über den Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken (Art. 1 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 lit. a BGG). Entsprechend diesem Zweck kann der Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes dieses unter der Auflage veräussern, dass der Erwerber dieses selber bewirtschafte. Um sich abzusichern, dass der Erwerber seine Verpflichtung einhält, kann er gemäss Art. 41 Abs. 3 BGG ein Rückkaufsrecht vereinbaren (BENNO STUDER/JEAN-MICHEL HENNY, in: Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, [zit. BGG-Kommentar], N. 33 zu Art. 41 BGG). Ebenfalls dem erwähnten Gesetzeszweck dient das gesetzliche Vorkaufsrecht gemäss Art. 42 Abs. 1 Ziff. 1 BGG; es setzt dementsprechend voraus, dass der erwerbende Nachkomme das landwirtschaftliche Gewerbe selber bewirtschaften will und dafür als geeignet erscheint, dass er also Selbstbewirtschaftler ist. Wurde der Sohn des Beschwerdegegners im Kaufvertrag zwischen diesen beiden als Selbstbewirtschaftler bezeichnet, obwohl er es mangels der Eigentümerstellung (EDUARD HOFER, in: BGG-Kommentar, N. 3 zu Art. 9 BGG) nicht war und die Absicht aller Beteiligten

dahin ging, den Hof auf die Beschwerdeführerin zu übertragen, so war dies eine Umgehung des Vorkaufsrechts der Geschwister des Beschwerdegegners mit der Folge, dass diese ihr Vorkaufsrecht innert der von Art. 681a ZGB vorgesehenen Fristen gegenüber der Beschwerdeführerin als Erwerberin hätten geltend machen können. Weitere Folgen daraus, dass C.\_\_\_\_\_ nicht Selbstbewirtschaftler war, namentlich eine Nichtigkeit des ganzen Vertrages bzw. der darin enthaltenen Rückkaufsklausel, wie die Beschwerdeführerin anzunehmen scheint, können nicht abgeleitet werden. Art. 41 Abs. 3

BGBB ist nur anwendbar auf vertragliche Rückkaufsrechte, die zur Sicherung der Selbstbewirtschaftung durch den Erwerber vereinbart werden ( BENNO STUDER/JEAN-MICHEL HENNY, a.a.O., N. 34 zu Art. 41 BGBB). Das vereinbarte Rückkaufsrecht war kein solches nach Art. 41 Abs. 3 BGBB. Die Beschwerdeführerin verkennt aber, dass die Parteien nicht nur Rückkaufsrechte zur Sicherung der Selbstbewirtschaftung vereinbaren können, sondern nach Art. 216 Abs. 2 OR die Rückkaufsmöglichkeit auch für den Eintritt irgendwelcher anderer Bedingungen - wie eben die Aufgabe der tatsächlichen Bewirtschaftung - vorsehen können.  
Beschwerde gegen das Urteil vom 4. Dezember 2013

4.

Die Beschwerdeführerin hatte im zweiten vorinstanzlichen Verfahren (ZOR.2012.26/ML) erneut im Hauptantrag die Abweisung der Klage beantragt. Sie machte unter Berufung auf angeblich falsche Zeugenaussagen von D. \_\_\_\_\_ und E. \_\_\_\_\_ geltend, die Vorinstanz müsse auf ihr Urteil vom 22. Februar 2011 zurückkommen.

4.1.

4.1.1. Die Vorinstanz stellte fest, sie sei grundsätzlich an ihr eigenes Urteil vom 22. Februar 2011 gebunden. Wegen dieser Bindung sei es ihr wie auch den Parteien verwehrt, abgesehen von nach Art. 317 ZPO zulässigen Noven, die Beurteilung des Rechtsstreits nach erfolgter Rückweisung auf einen anderen Sachverhalt abzustützen oder die Sache unter anderen rechtlichen Gesichtspunkten zu prüfen, die im Rückweisungsverfahren ausdrücklich abgelehnt oder überhaupt nicht in Erwägung gezogen worden waren.

4.1.2. Die Beschwerdeführerin behauptet zwar - jedoch ohne jegliche Begründung -, die Vorinstanz könne "sehr wohl auf ihren Zwischenentscheid zurückkommen" und zudem könne "ein nichtiges Rechtsgeschäft unter gar keinen Umständen je Rechtswirkungen entfalten". Solche pauschalen Hinweise genügen aber einerseits den Begründungsanforderungen (vgl. E. 2.5 hiervor) nicht. Zudem gehen die Vorbringen von der unzutreffenden (vgl. E. 3.3.2 hiervor) Prämisse aus, das Geschäft mit dem von der Vorinstanz angenommenen Inhalt sei nichtig. Insoweit ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

4.2.

4.2.1. In der Folge prüfte die Vorinstanz, ob das Vorbringen, D. \_\_\_\_\_ und E. \_\_\_\_\_ hätten bei der erstinstanzlichen Zeugeneinvernahme vom 21. Januar 2010 falsch ausgesagt, als zulässiges Novum gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO im Berufungsverfahren zu berücksichtigen sei. Noven seien nur zulässig, wenn sie ohne Verzug vorgebracht würden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz hätten vorgebracht werden können. Die Beschwerdeführerin sei an der erstinstanzlichen Beweisverhandlung anwesend gewesen, und es sei nicht ersichtlich und werde von ihr auch nicht vorgebracht, weshalb sie erst knapp zwei Jahre später im Zeitpunkt der Strafanzeige (23. Dezember 2011) hätte zur entsprechenden Erkenntnis gelangt sein sollen. Das Vorbringen sei somit verspätet.

In einer Eventualbegründung ergänzte die Vorinstanz, auch eine Verurteilung der beiden Zeuginnen vermöchte nichts am Urteil vom 22. Februar 2011 zu ändern, da die Beschwerdeführerin auch nicht substantiiert darlege, inwiefern eine allfällige Verurteilung der beiden Zeuginnen Einfluss auf die Beweiswürdigung gehabt hätte.

4.2.2. Die Beschwerdeführerin äussert sich in ihrer Beschwerde ausführlich zur ersten Begründung der Vorinstanz. Betreffend die Eventualbegründung behauptet sie zwar, die Aussagen von D. \_\_\_\_\_ und E. \_\_\_\_\_ seien für den Zwischenentscheid vom 22. Februar 2011 massgeblich gewesen. Sie zeigt aber nicht auf, dass sie entgegen der Annahme der Vorinstanz substantiiert dargelegt hätte, inwiefern eine allfällige Verurteilung der beiden Zeuginnen Einfluss auf die Beweiswürdigung gehabt hätte. Sie macht vielmehr geltend, der Umstand, dass den Beschuldigten nicht Gelegenheit gegeben werden solle, sich mit den konkreten und detaillierten Vorwürfen der falschen Zeugenaussagen schon vor den Ermittlungen und Untersuchungen der Strafverfolgungsbehörden auseinanderzusetzen, verbiete es, im Zivilverfahren allzu detaillierte Darlegungen zu machen. Inwiefern detaillierte Ausführungen zur Relevanz der Aussagen für den Zwischenentscheid vom 22. Februar 2011 einen Einfluss auf die Klärung der Frage, ob die Aussagen tatsächlich (bewusst) falsch waren, haben könnten, zeigt die Beschwerdeführerin aber nicht auf. Eine Rechtsverletzung ist auch insoweit nicht dargetan.

5.

Mit ihrem Subeventualbegehren beantragt die Beschwerdeführerin, der Rückkaufspreis sei auf mindestens Fr. 1,5 Mio. festzulegen. Sie begründet dies aber mit keinem Wort. Darauf ist mangels Begründung ebenfalls nicht einzutreten (vgl. E. 2.5 hiervor).

6.

Bei diesem Verfahrensausgang wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 sowie Art. 68 Abs. 2 BGG). Da auf die Einholung einer Vernehmlassung zur Beschwerde verzichtet wurde und der Beschwerdegegner lediglich zum Gesuch um aufschiebende Wirkung Stellung nahm, ist ihm eine reduzierte Parteientschädigung zuzusprechen.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Auf die Gesuche vom 25. September 2014 um Umteilung des Falles an die II. zivilrechtliche Abteilung des Bundesgerichts und Revision des Entscheides betreffend die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Verfahren vor Bundesgericht wird nicht eingetreten.

2.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

3.

Die Gerichtskosten von Fr. 7'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

4.

Die Beschwerdeführerin hat den Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 1'500.-- zu entschädigen.

5.

Dieses Urteil wird den Parteien, dem Obergericht des Kantons Aargau, Zivilgericht, 1. und 2. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 15. Oktober 2014

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Klett

Der Gerichtsschreiber: Luczak