

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

4A 254/2020

Urteil vom 22. Juli 2020

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,
Bundesrichterin Niquille, Bundesrichter Rüedi,
Gerichtsschreiber Gross.

Verfahrensbeteiligte
A. _____,
vertreten durch Rechtsanwalt Viktor Peter,
Beschwerdeführerin,

gegen

B. _____,
vertreten durch Rechtsanwalt Livio Stocker,
Beschwerdegegner.

Gegenstand
Kaufvertrag, Übervorteilung, Irrtum,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts Luzern, 1. Abteilung, vom 26. März 2020 (1B 19 41).

Sachverhalt:

A.
A. _____ (Verkäuferin, Klägerin, Beschwerdeführerin) räumte B. _____ (Käufer, Beklagter, Beschwerdegegner) am 11. Februar 2017 am landwirtschaftlichen Betrieb U. _____, umfassend die Grundstücke Nm. uuu, vvv, www, xxx, yyy und zzz, alle Grundbuch W. _____, ein befristetes, übertragbares und vererbliches Kaufsrecht ein. Gemäss den Vertragsbestimmungen beginnt das Kaufsrecht mit Unterzeichnung des Kaufsrechtsvertrages zu laufen und dauert bis 31. Dezember 2023. Die Parteien vereinbarten, für die Einräumung des Kaufsrechts sei keine Entschädigung geschuldet. Der Kaufpreis für sämtliche Grundstücke wurde auf Fr. 213'000.-- festgelegt. Der Kaufpreis sollte per Ausübung des Kaufsrechts durch Übernahme der auf dem Kaufobjekt eingetragenen Grundpfandrechte zugrunde liegenden Schuld- und Zinspflichten zu bezahlen sein, welche sich auf den Betrag von Fr. 213'000.-- beliefen. Weiter verpflichtete sich der Käufer, der Verkäuferin ein unentgeltliches und lebenslängliches Wohnrecht im Zeitpunkt der Anmeldung der Ausübung des Kaufsrechts einzuräumen, wobei sich das Wohnrecht auf die 4 ½-Zimmerwohnung im 1. Stock des Wohnhauses Nr. ttt (U. _____), auf die gemeinschaftlichen Räume und den Umschwung des Gebäudes, insbesondere den Garten, erstreckte. Betreffend Fahrhabe und Inventar legten die Parteien im Kaufsrechtsvertrag vom 11. Februar 2017 fest, dass diesbezüglich ein separater Kaufvertrag abgeschlossen werde. In einem separaten Kaufvertrag, datierend vom 1. Februar 2017, vereinbarten die Parteien, dass der Beklagte von der Klägerin das komplette lebende und tote Inventar auf der Liegenschaft übernehme und der Kaufpreis dafür im Betrag des Kaufsrechtsvertrages vom 11. Februar 2017 mit enthalten sei. Am 3. April 2017 übernahm der Käufer die Grundpfandschulden. Gleichentags wurde von der Verkäuferin die Sicherungsvereinbarung für das Drittpfand der Liegenschaft unterzeichnet. Die Parteien schlossen am 11. April 2017 eine Vereinbarung, worin die Verkäuferin bestätigte, dass der vereinbarte Kaufpreis durch die Schuldübernahme des Käufers vollumfänglich getilgt sei.

B.

B.a. Mit Klage vom 20. März 2018 beim Bezirksgericht Willisau stellte die Verkäuferin folgende Anträge:

"1. Das Kaufrecht zu Gunsten des Beklagten sei aus den Vormerkungen der Grundstück-Nr n. [...], zu löschen und das Grundbuchamt X. _____ sei anzuweisen, die Löschung durch Vormerkung auf den genannten Grundstücken vorzunehmen.

2. Es sei festzustellen, dass der Kaufvertrag vom 02. [sic] Februar 2017 wegen Übervorteilung und Irrtum unverbindlich ist.

3. Der Beklagte sei zu verpflichten, das komplette lebende und tote Inventar auf der Liegenschaft U. _____ an die Klägerin herauszugeben.

4. Der Beklagte sei zu verpflichten, die Wohnung und die Scheune sowie das Remisen-Gebäude auf der U. _____, V. _____, zu räumen und die zugehörigen Schlüssel an die Klägerin herauszugeben.

5. Der Beklagte sei unter Androhung der Ungehorsamsstrafe nach Art. 292 StGB zu verpflichten, sich von der Liegenschaft U. _____, V. _____, fernzuhalten.

(6.-8. Unentgeltliche Rechtspflege, Kosten- und Entschädigungsfolge, Vorbehalt weiterer Rechtsbegehren)."

Mit Urteil vom 16. August 2019 wies das Bezirksgericht Willisau die Klage ab, soweit es darauf eintrat.

B.b. Das Kantonsgericht Luzern wies mit Urteil vom 26. März 2020 die Klage ebenfalls ab. Es erwog, weder sei Handlungsunfähigkeit der Klägerin beim Abschluss des Kaufvertrages vom 1. Februar 2017 über das Inventar sowie des Kaufrechtsvertrages vom 11. Februar 2017 gegeben, noch liege eine Übervorteilung nach Art. 21 OR vor. Zwar sei von einem offenbaren Missverhältnis zwischen den Austauschleistungen auszugehen und auch die Jahresfrist für die Erklärung der Unverbindlichkeit sei eingehalten. Doch sei eine Schwächesituation aufgrund einer Notlage im Sinne von Art. 21 OR ebensowenig erwiesen, wie die Unerfahrenheit der Klägerin. Schliesslich sei auch eine Ausbeutung ihrer Schwäche durch den Beklagten nicht nachgewiesen. Selbst wenn aber von einer Übervorteilung hätte ausgegangen werden müssen, liege - wie vom Bezirksgericht zutreffend erkannt - eine Genehmigung des Vertragsabschlusses vor. Auch den geltend gemachten Grundlagenirrtum im Sinne von Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR liess das Kantonsgericht nicht gelten, ebensowenig wie die behauptete Sittenwidrigkeit gemäss Art. 20 OR. Dass im Februar 2017 überhaupt kein Kaufvertrag über das Inventar abgeschlossen worden sei, könne schliesslich nicht angenommen werden.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 19. Mai 2020 beantragt die Klägerin die kostenfällige Aufhebung des Urteils des Kantonsgerichts Luzern vom 26. Februar 2020, wobei sie - abgesehen vom Feststellungsbegehren gemäss Ziffer 2 ihrer Klage - an ihren Klageanträgen festhält. Eventualiter beantragt sie die Rückweisung an das Kantonsgericht. Sodann beantragt sie für das vorliegende Berufungsverfahren (recte: Beschwerdeverfahren) die Gewährung der vollumfänglichen unentgeltlichen Rechtspflege.

Auf die Einholung von Vernehmlassungen wurde verzichtet.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist folglich 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 und es kann eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen (vgl. BGE 140 III 86 E. 2 S. 88 f.; 134 II 235 E. 4.3.4 S. 241). Immerhin prüft das Bundesgericht, unter Berücksichtigung der allgemeinen Begründungsanforderungen (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG), grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. Es ist 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).

2.

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den Streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 17 f. mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2 S. 117; 135 III 397 E. 1.5 S. 401). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2 S. 90). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18).

3.

Handlungsfähig ist, wer urteilsfähig und volljährig ist (Art. 13 ZGB). Urteilsfähig ist jede Person, der nicht wegen ihres Kindesalters, infolge geistiger Behinderung, psychischer Störung, Rausch oder ähnlicher Zustände die Fähigkeit mangelt, vernunftgemäss zu handeln (Art. 16 ZGB).

3.1. Die Vorinstanz stellte fest, die Beschwerdeführerin sei ihrer Behauptungslast nach Art. 55 ZPO dazu, dass sie zum Zeitpunkt der Abschlüsse des Kaufrechtsvertrages und des Kaufvertrages im Februar 2017 handlungsunfähig gewesen sei, weder in ihrer Klageschrift noch in ihrer Replik nachgekommen. An der Hauptverhandlung vor Bezirksgericht habe sie die Handlungsunfähigkeit erstmals geltend gemacht, womit die in diesem Zeitpunkt eingebrachten unechten Noven verspätet gewesen seien. Im Übrigen würden genügende Behauptungen und Belege in den erstinstanzlichen Rechtsschriften fehlen. Sämtliche Ausführungen der Beschwerdeführerin in ihrer Berufung seien demzufolge unbeachtlich, namentlich auch ihre Ausführungen zur Abhängigkeit von der Familie des Beschwerdegegners. Auch die Anträge in der Berufungsschrift auf Befragung von Dr. med. C._____ und Dr. med. D._____ als Zeugen zum Gesundheitszustand und der Beeinträchtigung der Handlungsfähigkeit seien nicht weiter zu beachten. Das Gleiche gelte für die beantragten Zeugen E._____, F._____, G._____, H._____ und I._____. Die Beschwerdeführerin habe schon in der Replik deren Zeugenbefragungen beantragt, ohne nähere Ausführungen zu machen, wozu sich die Zeugen äussern

könnten. Stelle eine Partei in der Berufung Beweisanträge, die erstinstanzlich nicht substantiiert vorgebracht worden seien, handle es sich dabei um unechte Noven. Im Übrigen seien diese Beweisanträge auch vor der Rechtsmittelinstanz nicht genügend substantiiert worden. Fehlende tatsächliche Darlegungen könnten nicht durch Beweisanträge ersetzt werden. Das Bezirksgericht habe - so die Vorinstanz weiter - zutreffend erwogen, dem Kaufrechtsvertrag vom 11. Februar 2017 und den darin beurkundeten Tatsachen komme aufgrund von Art. 9 ZGB eine erhöhte Beweiskraft zu, was für die Urteilsfähigkeit der Beschwerdeführerin spreche.

3.2. Der Begriff der Urteilsfähigkeit enthält zwei Elemente: einerseits ein intellektuelles Element, nämlich die Fähigkeit, Sinn, Zweckmässigkeit und Wirkungen einer bestimmten Handlung zu erkennen, andererseits ein Willens- bzw. Charakterelement, nämlich die Fähigkeit, gemäss dieser vernünftigen Erkenntnis nach seinem freien Willen zu handeln. Die Urteilsfähigkeit wird vom Gesetz vermutet; wer sich auf die Urteilsunfähigkeit beruft, hat einen der in Art. 16 ZGB umschriebenen Schwächezustände und die daraus folgende Beeinträchtigung der Fähigkeit vernunftgemässen Handelns zu beweisen (BGE 144 III 264 E. 6.1.1 und 6.1.2 S. 271 f.).

3.2.1. Die Beschwerdeführerin wiederholt im Wesentlichen lediglich ihre vor Vorinstanz vorgebrachte Begründung, wonach sie aufgrund ihres schlechten Gesundheitszustands nicht mehr in der Lage gewesen sei, alle auf sie zukommenden Probleme zu erfassen und adäquat darauf zu reagieren bzw. die Tragweite des Geschäfts zu erkennen. Sie zitiert dazu einzelne Passagen aus Arzteugnissen ihres Hausarztes Dr. med. C._____. Dass es sich hierbei nicht um substantiierte Behauptungen zu den vorausgesetzten fehlenden intellektuellen Fähigkeiten gehandelt hat, ergibt sich bereits

daraus, dass sie selber ausführt, bei der beantragten Einvernahme des Arztes hätte dieser "konkretere Ausführungen" zu ihrem damaligen Gesundheitszustand machen können. Diese "konkreteren Ausführungen" haben in der Rechtsschrift zu erfolgen und nicht erst durch einen Zeugen. Darüber hinaus ist es widersprüchlich, wenn die Beschwerdeführerin nun geltend machen will, sie hätte mit diesen pauschalen Hinweisen auf ihren Gesundheitszustand einen Schwächezustand im Sinne von Art. 16 ZGB behauptet bzw. behaupten wollen, nachdem sie selber nicht bestreitet, dass sie sich in den erstinstanzlichen Rechtsschriften nicht auf die fehlende Urteilsfähigkeit berufen hat.

3.2.2. Wie erwähnt, enthält der Begriff der Urteilsfähigkeit auch ein Willenselement. Die Beschwerdeführerin hätte somit auch diesbezüglich im erstinstanzlichen Schriftenwechsel substantiierte Ausführungen machen müssen. Nach den Feststellungen der Vorinstanz hat sie sich aber erst im Berufungsverfahren und damit verspätet auf ihre Abhängigkeit von der Familie des Beschwerdegegners berufen, was allenfalls als Bestreitung der Fähigkeit zur freien Willensbildung hätte verstanden werden können. In mehrfacher Hinsicht waren die Behauptungen der Beschwerdeführerin daher ungenügend.

3.2.3. Sie beruft sich schliesslich - wie bereits vor Vorinstanz - auf das Urteil 4A 364/2017 vom 28. Februar 2018 (teilweise publ. in: BGE 144 III 100), wobei nicht ganz klar ist, ob sie daraus ableiten will, die Tatsachen zur Begründung der Urteilsfähigkeit müssten nicht von der Partei vorgebracht werden, sondern wären von Amtes wegen abzuklären. Solches lässt sich allerdings aus diesem Entscheid nicht ableiten. Das Bundesgericht hält vielmehr in ständiger Rechtsprechung zu Art. 16 ZGB fest, wer das Nichtvorhandensein der Urteilsfähigkeit behaupte, müsse einen der in Art. 16 ZGB erwähnten Zustände beweisen (BGE 144 III 264 E. 6.1.2 S. 271 f.; 124 III 5 E. 1b S. 8; Urteile 5A 325/2017 vom 18. Oktober 2017 E. 6.1.1 und 5A 951/2016 vom 14. September 2017 E. 3.1.2), was selbstverständlich auch die Behauptung der zu beweisenden Tatsachen impliziert (vgl. BUCHER/AEBI-MÜLLER, in: Berner Kommentar, 2. Aufl. 2017, N. 128 zu Art. 18 ZGB).

Damit stösst auch der Vorwurf einer Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 53 ZPO) und des Beweisführungsanspruchs (Art. 152 Abs. 1 ZPO) zufolge Nichteinvernahme der zum Gesundheitszustand beantragten Zeugen ins Leere.

4.

Übervorteilung gemäss Art. 21 OR setzt objektiv ein offenes Missverhältnis zwischen den Austauschleistungen und subjektiv eine Beeinträchtigung der Entscheidungsfreiheit (Notlage, Unerfahrenheit oder Leichtsinns) der benachteiligten Vertragspartei auf der einen und deren Ausbeutung auf der andern Seite voraus. Der Übervorteilte kann den Vertrag während eines Jahres für unverbindlich erklären und seine Leistung zurückfordern.

4.1. Eine Notlage ("gêne", "bisogni") im Sinne von Art. 21 OR liegt vor, wenn sich eine Partei bei Vertragsabschluss in starker Bedrängnis, in einer Zwangslage befindet. In Betracht fällt dabei nicht nur die wirtschaftliche Bedrängnis, sie kann auch persönlicher, familiärer, politischer oder anderer rechtserheblicher Natur sein. Entscheidend ist, dass ein Verhandlungspartner den Abschluss des für ihn ungünstigen Vertrags gegenüber der Inkaufnahme drohender Nachteile als das kleinere Übel betrachtet, sofern diese Güterabwägung auch in objektiver Betrachtung (Art. 2 Abs. 1 ZGB) als vertretbar erscheint (BGE 123 III 292 E. 5 S. 301; 61 II 31 E. 2b S. 35 f.).

Unerfahrenheit besteht, wenn entweder ganz allgemein Nichtvertrautsein mit den Verhältnissen vorliegt, wie z.B. bei Jugendlichen, oder wenn im Einzelfall dem einen Vertragskontrahenten die Sachkenntnis fehlt, die zur Beurteilung von Verhältnissen der in Frage stehenden Art im Allgemeinen erforderlich ist. Diese Voraussetzung fehlt, wenn die benachteiligte Partei zwar in Bezug auf das fragliche Geschäft keine besonderen Kenntnisse hat, sich aber doch des bestehenden Missverhältnisses zum mindesten grundsätzlich bewusst war (BGE 92 II 168 E. 5a S. 175 f.; 61 II 31 E. 2b S. 36).

Leichtsinn beinhaltet einen Mangel an Vorsicht und Überlegung, der nicht unbedingt Ausfluss einer gesundheitlichen Einschränkung sein muss. Leichtsinns ähnelt der Unerfahrenheit, hinzu kommt aber ein Aspekt der Sorglosigkeit, der dazu führt, dass die Augen vor der Realität verschlossen werden (Urteile 4A 491/2015 vom 14. Januar 2016 E. 4.3.1 und 4C.238/2004 vom 13. Oktober 2005 E. 2.5).

Ein Beispiel für Leichtsinns ist BGE 61 II 31, wo "ein bejahrter Mann" in das "Netz einer im gefährlichen Alter stehenden Witwe geraten" ist (vgl. ERNST A. KRAMER, in: Berner Kommentar, 1991, N. 44 zu Art. 21 OR).

Alle drei Elemente - offenes Leistungsmissverhältnis, Schwächesituation (Beeinträchtigung der Entscheidungsfreiheit), Ausbeutung - müssen erfüllt sein. In der Lehre wird zum Teil die Auffassung vertreten, bei einem feststehenden offenbaren Leistungsmissverhältnis sei vermutungsweise von

einer Schwächesituation auszugehen bzw. die Anforderung an die subjektiven Elemente entsprechend "geringer zu halten" (GAUCH / SCHLUEP / SCHMID/EMMENGGER, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, Bd. I, 10. Aufl. 2014, S. 168 f. Rz 744; wohl eher ablehnend: MEISE/HUGUENIN, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht, Bd. I, 7. Aufl. 2019, N. 24 zu Art. 21 OR). Das Bundesgericht hat sich dazu bislang nicht explizit geäußert. Es hat jedoch in einem Fall, wo eine Partei mehr als die Hälfte ihres Vermögens weggegeben hatte und ein offenes Missverhältnis der Leistungen bestand, ohne weitere Ausführungen dazu und ohne von einer entsprechenden Vermutung auszugehen eine Übervorteilung verneint (zit. Urteil 4A 491/2015 E. 2.2). Die Feststellungen der Vorinstanz zur persönlichen Situation, den Umständen des Vertragsschlusses etc. sind tatsächlicher Natur und binden das Bundesgericht (E. 1 hiervor). Die Frage, ob die benachteiligte Partei gestützt auf diese Tatsachen in einer Schwächesituation war und ob die Gegenpartei diese ausgebeutet hat, ist demgegenüber eine frei überprüfbare Rechtsfrage (zit. Urteile 4A 491/2015 E. 4.3 und 4C.238/2004 E. 2.3).

Die Rechtsprechung geht davon aus, dass die Bejahung einer Übervorteilung im Sinne von Art. 21 OR angesichts eines von der Privatautonomie beherrschten Vertragsrechts die Ausnahme bleiben muss (zit. Urteile 4A 491/2015 E. 4.1 und 4C.238/2004 E. 2.1; Urteil 4C.254/2004 vom 3. November 2004 E. 3.3.2).

4.2. Beide kantonalen Instanzen haben zu Recht in objektiver Hinsicht ein Missverhältnis bejaht und ebenso, dass sich die Beschwerdeführerin rechtzeitig auf die Übervorteilung berufen hat.

4.3. Die Beschwerdeführerin hatte im kantonalen Verfahren geltend gemacht, sie habe sich in einer Notlage befunden, da ihr ein Tierhalteverbot gedroht habe.

4.3.1. Mit dem Bezirksgericht verneinte die Vorinstanz eine dadurch begründete Notlage. Sie erwog, für die Anwendbarkeit von Art. 21 OR hätte die Beschwerdeführerin aufgrund des Tierhalteverbots gezwungen sein müssen, über den Hof sachenrechtlich zu verfügen, um ihre Situation im Sinne eines "kleineren Übels" - objektiv vertretbar - zu verbessern. Wenn sie nun ausführe, die sachenrechtliche Verfügung des Hofes sei keine unmittelbare Folge des Tierhalteverbots gewesen, dann liege auch keine Notlage vor und die nach der Rechtsprechung erforderliche Güterabwägung habe gar nicht stattgefunden. Eine rein fiktive Zwangslage ohne Güterabwägung begründe keinen Schwächezustand im Sinne von Art. 21 OR. Soweit sie ihre Notlage aufgrund des drohenden Tierhalteverbots in der Berufungsschrift näher begründe, handle es sich um unzulässige Noven. Die Beschwerdeführerin gehe auch nicht auf die zutreffenden Feststellungen des Bezirksgerichts zu den zeitlichen Zusammenhängen ein. Danach seien zwischen der ersten Androhung des Tierhalteverbots und dessen tatsächliche Verfügung mehr als drei Jahre vergangen, in welcher Zeit die Beschwerdeführerin Gelegenheit gehabt hätte, sich über die Konsequenzen Gedanken zu machen und Abklärungen zu treffen.

4.3.2. Die Beschwerdeführerin legt einlässlich dar, welche Bedeutung die Tiere für sie auch emotional hätten und rügt, die kantonalen Gerichte hätten dieser subjektiven Komponente zu wenig Rechnung getragen. Dass sie sich nicht bereits früher mit dem Tierhalteverbot beschäftigt habe, könne ihr zwar als schuldhaftes Verhalten vorgeworfen werden. Ein Verschulden an der Notsituation sei aber gemäss der Lehre unerheblich. Relevant sei nur, wie sie bereits in der Berufung dargelegt habe, dass sie sich tatsächlich in der Zeit nach der Androhung des Tierhalteverbots nicht mit der Hofnachfolge auseinandergesetzt habe, weshalb sie dann, als sich die Schlinge weiter zugezogen habe, unter akutem Zugzwang gestanden habe.

Damit verkennt die Beschwerdeführerin den Begriff der Notlage. Es geht nicht um Verschulden, sondern darum, dass angesichts der Zeitverhältnisse eine Notlage im Sinne des Gesetzes nicht dargetan ist. Es kann diesbezüglich auf die zutreffenden Erwägungen im angefochtenen Entscheid (dort E. 6.3.2.4) verwiesen werden (Art. 109 Abs. 3 BGG).

4.4. Die Beschwerdeführerin hatte im kantonalen Verfahren gemäss den Feststellungen der Vorinstanz geltend gemacht, ihr sei gesagt worden, bei einem höheren Kaufpreis verliere sie den Anspruch auf Ergänzungsleistungen. Dadurch sei sie in Angst versetzt worden und habe dem tiefen Verkaufspreis zugestimmt. Nun sei die Praxis der Ausgleichskasse aber anders und sie verliere ihren Anspruch auf Ergänzungsleistungen trotzdem. Der Verlust der Ergänzungsleistungen sei gravierend, da diese neben der AHV-Rente beinahe die Hälfte ihres Einkommens ausmachten. Daher sei zweifellos Unerfahrenheit im konkreten Rechtsgeschäft gegeben.

4.4.1. Die Vorinstanz verwies auf die Begründung des Bezirksgerichts, wonach es sich diesbezüglich höchstens um einen unbeachtlichen Motivirrtum gemäss Art. 24 Abs. 2 OR handeln könne. Diese

erstinstanzliche Schlussfolgerung habe die Beschwerdeführerin nicht substantiiert bestritten. Da sie die Beweislast trage, hätte sie ihre Unerfahrenheit substantiiert vortragen müssen. Wie das Bezirksgericht zu Recht ausführe, habe sie den Nachweis, dass sie sich in einem wesentlichen Willensmangel befunden habe, nicht erbracht. Im Übrigen handle es sich bei ihrem Vorbringen, der Wegfall der Ergänzungsleistungen erweise sich als gravierende Rechtsfolge, um ein unzulässiges Novum. Das Bezirksgericht habe auch zutreffend erwogen, die Beschwerdeführerin habe mit ihrer Unterschrift unter den Kaufrechtsvertrag bestätigt, dass dessen Inhalt ihrem Willen entspreche.

4.4.2. Die Beschwerdeführerin rügt, sie habe im kantonalen Verfahren klar zwischen Anfechtung wegen Irrtums (Art. 24 OR) einerseits und ihrer Unerfahrenheit (als eine mögliche Beeinträchtigung der Entscheidungsfreiheit) im Rahmen der Übervorteilung (Art. 21 OR) unterschieden. Warum zunächst das Bezirksgericht und - trotz entsprechender Rüge in der Berufung - dann auch die Vorinstanz die Argumentation zur Irrtumsfrage als Hauptbestandteil ihrer Erwägungen zur Unerfahrenheit mache, sei völlig unklar. Sie habe dargelegt, für Unerfahrenheit im Sinne einer Übervorteilung sei "lediglich" (Herv. im Original) notwendig, dass sich der Übervorteilte die Tragweite und Bedeutung des betreffenden Rechtsgeschäfts nicht vorzustellen vermochte. Damit habe sich die Vorinstanz überhaupt nicht befasst.

4.4.3. Diese Rüge ist berechtigt. Die Argumentation der Vorinstanz geht an der eigentlichen Frage vorbei, wie Unerfahrenheit gemäss Art. 21 OR rechtlich abzugrenzen ist.

Die Beschwerdeführerin begründet eingehend, weshalb in tatsächlicher Hinsicht davon auszugehen sei, sie habe im relevanten Zeitpunkt keine Kenntnis vom Wegfall der Ergänzungsleistungen gehabt. Darauf ist nicht weiter einzugehen, denn selbst wenn man mit der Beschwerdeführerin von fehlender Kenntnis ausgeht, ist aufgrund einer substituierten Begründung Unerfahrenheit im Sinne von Art. 21 OR zu verneinen. Wie bereits erwähnt, liegt Unerfahrenheit nicht nur dann vor, wenn ganz allgemein Nichtvertrautsein mit den Verhältnissen vorliegt (wie z.B. bei Jugendlichen), sondern auch dann, wenn im konkreten Fall dem einen Vertragskontrahenten die Sachkenntnis fehlt, die zur Beurteilung von Verhältnissen der in Frage stehenden Art im Allgemeinen erforderlich ist (BGE 92 II 168 E. 5a S. 175 f.; 61 II 31 E. 2b). Darauf bezieht sich auch die Beschwerdeführerin, wenn sie von einem "konkreten Mangel an Sachkenntnissen" spricht. Sie verkennt dabei aber die Bedeutung der zitierten Rechtsprechung. Mit dem Hinweis auf die Unerfahrenheit im konkreten Fall in Abgrenzung zu allgemeiner Unerfahrenheit wurde der Begriff der Unerfahrenheit weit gefasst. Demnach kann jemand zwar allgemein in vielerlei Hinsicht erfahren, aber in Bezug auf ein bestimmtes

Geschäft eben doch unerfahren sein. In diesem Sinn verweist BGE 92 II 168 E. 5a S. 176 auf die zunehmende Spezialisierung, die dazu führe, dass jemand in Bezug auf ein spezifisches Geschäft (z.B. ein bestimmtes Bankgeschäft) unerfahren sei, allgemein aber nicht (ebenso: KRAMER, a.a.O., N. 40 f. zu Art. 21 OR). Diese spezifische Unerfahrenheit bezieht sich also auf den abgeschlossenen Vertrag, hier also den Verkauf bzw. Kaufrechtsvertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes. Die Beschwerdeführerin behauptet aber selber nicht, sie sei als Bäuerin hinsichtlich dieses Vertrages unerfahren gewesen und habe deshalb das Missverhältnis zwischen dem tatsächlichen Wert und dem vereinbarten Preis nicht erkannt. Ob sie in sozialversicherungsrechtlichen Angelegenheiten unerfahren war, berührt vorliegend nicht die Voraussetzungen von Art. 21 OR.

Das weitere Argument der Vorinstanz, wonach die Unterschrift unter dem Kaufrechtsvertrag bestätige, dass das Rechtsgeschäft dem Willen der Beschwerdeführerin entsprochen habe, ist daher nicht mehr relevant. Immerhin sei erwähnt, dass diese Begründung nicht haltbar ist, wie die Beschwerdeführerin zu Recht geltend macht.

4.5. Die Vorinstanz äusserte sich auch zu der von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Drucksituation und dem Gesundheitszustand, dies unter dem Titel der Notlage. Entgegen dem, was die Vorinstanz offenbar annimmt, handelt es sich dabei nicht um Aspekte der Notlage als solche. Die überwiegende Lehre geht aber davon aus, die gesetzliche Aufzählung der Notlage, der Unerfahrenheit und des Leichtsinns sei nur exemplarisch. Die Beeinträchtigung der Entscheidungsfreiheit könne auch durch den Einfluss von Alkohol, durch Erschöpfungszustände oder Überraschungsmomente, durch Abhängigkeiten oder allgemein innere Geisteszustände ausgelöst sein. Insofern grenze der Übervorteilungstatbestand funktional an das Erfordernis der Urteilsfähigkeit (EUGEN BUCHER, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 2. Aufl. ttt8, S. 233; KRAMER, a.a.O., N. 45 zu Art. 21 OR; MEISE/HUGUENIN, a.a.O., N 10 zu Art. 21 OR; BRUNO SCHMIDLIN, in: Commentaire romand, Code des obligations, Bd. I, 2. Aufl. 2012, N. 6 zu Art. 21 OR; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID/EMMENEGGER, a.a.O., S. 167 f. Rz 738). Inwieweit solche Zustände unter dem Art. 21 OR zu berücksichtigen sind, muss nicht näher erörtert werden, aus nachfolgenden Gründen.

4.5.1. Die Vorinstanz erachtete die geltend gemachte Drucksituation durch die Familie des Beschwerdegegners als nicht erwiesen. Die Beschwerdeführerin wolle dies mit einem von ihr erstellten - aber ihr angeblich vom Beschwerdegegner und seiner Grossmutter diktierten - Testament vom 1. Januar 2017 und ihrem späteren Widerruf dieses Testaments beweisen. Dadurch könne aber kein Druck bewiesen werden.

Zum Widerruf des Testaments äussert sich die Beschwerdeführerin vor Bundesgericht nicht mehr. Darauf ist somit nicht mehr einzugehen (vgl. E. 1 hiervor). Sie bemängelt aber, dass der Zeuge E._____, Gemeindeammann, nicht einvernommen wurde. Sie habe diesen in der Replik angeboten mit der Begründung: " Der Gemeinde W._____, war als Behörde bekannt, dass die Klägerin unter Druck gesetzt wurde". Dies ist ein offensichtlich ungenügend substantzierter Beweisantrag. Von überspitztem Formalismus kann entgegen der Beschwerdeführerin nicht die Rede sein.

4.5.2. Die Vorinstanz ging mit dem Bezirksgericht davon aus, die Beschwerdeführerin habe im Zeitpunkt des Abschlusses der beiden Verträge gesundheitliche Probleme gehabt. Ausserdem sei bekannt gewesen, dass sie im 70. Altersjahr gewesen sei. Hinweise auf gesundheitliche Probleme fänden sich auch im Kaufrechtsvertrag (vgl. Ziffer I.2: "Aus Alters- und Gesundheitsgründen ist die Kaufrechtsgeberin nicht mehr in der Lage, den Betrieb selbständig weiterzuführen"). Das Bezirksgericht sei aber zum Schluss gekommen, die Beschwerdeführerin sei nicht in einem derart schlechten Gesundheitszustand gewesen, dass sie sich nicht hätte verpflichten können. Damit setze sich die Beschwerdeführerin nicht rechtsgenügend auseinander. Sie wiederhole nur ihre Vorbringen in der Replik.

Es trifft zu, wie die Beschwerdeführerin geltend macht, dass die Anforderungen an eine fehlende Urteilsfähigkeit im Sinne von Art. 16 ZGB höher sind als diejenigen an die Beeinträchtigung der Entscheidungsfreiheit nach Art. 21 OR. Entgegen der Beschwerdeführerin haben die kantonalen Gerichte den Gesundheitszustand aber nicht nur im Hinblick auf Art. 16 ZGB beurteilt. Die Vorinstanz verwies auf die Ausführungen des Bezirksgerichts unter E. 2.2.1 lit. a-q. An jener Stelle beurteilte das Bezirksgericht den Tatbestand der Übervorteilung und äusserte sich namentlich auch zum Gesundheitszustand (lit. e-i). Ob es dabei zu hohe Anforderungen stellte, war eine Rechtsfrage und es ist daher fraglich, ob die Vorinstanz einfach auf ungenügende Vorbringen in der Berufung verweisen konnte, zumal sich die Beschwerdeführerin auch im Hinblick auf die Handlungsfähigkeit zum Gesundheitszustand äusserte. Jedoch bleibt festzuhalten - wie bereits hinsichtlich Art. 16 ZGB ausgeführt wurde (vgl. E. 3.2.1 hiervor) -, dass die allgemeinen Hinweise auf einen schlechten Gesundheitszustand gestützt auf ein Zeugnis des Hausarztes nicht genügten, um eine rechtlich erhebliche Beeinträchtigung der Entscheidungsfreiheit - und zwar sowohl unter dem Titel von Art. 16 ZGB wie auch im Hinblick auf Art. 21 OR - zu beweisen und die entsprechenden Beweisofferten nicht substantiiert waren.

4.6. Eine Übervorteilung ist somit nicht erwiesen. Die von der Vorinstanz bejahten Fragen der Ausbeutung einer Beeinträchtigung der Entscheidungsfreiheit und der Genehmigung stellen sich nicht (mehr).

Die Beschwerdeführerin beruft sich zu Recht nicht mehr auf Grundlagenirrtum (Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR) und Sittenwidrigkeit (Art. 20 OR). Darauf ist nicht mehr einzugehen (vgl. E. 1 hiervor). Der Kaufrechtsvertrag vom 11. Februar 2017 und der Kaufvertrag über das Inventar datierend vom 1. Februar 2017 sind somit gültig (zum Abschluss des Kaufvertrages über das Inventar sogleich unter E. 5).

5.

Die Beschwerdeführerin beantragt, der Beschwerdegegner sei zu verpflichten, ihr das komplette lebende und tote Inventar auf der Liegenschaft U._____ herauszugeben. Sie macht geltend, der im Recht liegende Kaufvertrag mit Datum vom 1. Februar 2017 sei gar nicht abgeschlossen worden. Die Vorinstanz erwog - wiederum unter Hinweis auf die entsprechenden Ausführungen des Bezirksgerichts - der Kaufrechtsvertrag halte fest, die Parteien würden einen separaten Kaufvertrag über die Fahrhabe und das Inventar abschliessen. Ein anderer Kaufvertrag als der vorliegende sei nicht eingereicht worden. Der Beschwerdegegner habe geltend gemacht, der Kaufvertrag über das Inventar sei noch gleichentags abgeschlossen worden wie der Kaufrechtsvertrag, also am 11. Februar 2017. Das Datum des 1. Februar 2017 müsse deshalb ein Verschrieb sein. Die Einwände der Beschwerdeführerin verwarf es u.a. hauptsächlich mit der Begründung, der Kaufvertrag sei bereits vorprozessual anerkannt worden. Denn mit Schreiben vom 28. September 2017 habe der Vertreter der Beschwerdeführerin gegenüber dem Vertreter des Beschwerdegegners erklärt, " dass sowohl der Kaufrechtsvertrag vom 11. Februar 2017 als auch der Kaufvertrag vom 1. Februar 2017, welche unsere Klientin mit Ihrem Mandanten abgeschlossen hat, seitens unserer Klientin nicht gehalten

werden [...] wird". Sodann sei der Kaufvertrag auch bereits vollzogen worden. Das Bezirksgericht hat diesbezüglich ausgeführt, die Beschwerdeführerin habe gegenüber dem Landmaschinenhändler J. _____ am 2.

März 2017 den Beschwerdegegner als ihren Nachfolger vorgestellt und erwähnt, die Reparaturkosten noch selber bezahlen zu wollen, da sie die Maschinen in einem guten Zustand übergeben wolle. Daraus werde klar, dass die Beschwerdeführerin das Inventar verkauft habe und ihr dies absolut klar gewesen sei. Diese Ausführungen des Bezirksgerichts habe die Beschwerdeführerin nicht substantiiert bestritten. Auf diese Ausführungen geht die Beschwerdeführerin in der Beschwerde nicht ein. Mangels Rüge hat es damit sein Bewenden (vgl. E. 1 hiervor).

6.

Damit ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Die Beschwerdeführerin wird kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Eine Parteienschädigung ist nicht geschuldet, da sich der Beschwerdegegner nicht hat vernehmen lassen, womit ihm aus dem bundesgerichtlichen Verfahren kein Aufwand entstanden ist.

Da die Beschwerde von vornherein als aussichtslos erschien, kann dem Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren nicht entsprochen werden (Art. 64 Abs. 1 und 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Das Gesuch der Beschwerdeführerin um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren wird abgewiesen.

3.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Luzern, 1. Abteilung, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 22. Juli 2020

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Gross