

Tribunal fédéral – 4A_127/2024

I^e Cour de droit civil

Arrêt du 12 septembre 2024

Bundesgericht – 4A_127/2024

I. zivilrechtliche Abteilung

Urteil vom 12. September 2024

Contrat vente

Kaufvertrag



Annulation d'un contrat de vente immobilière ; bonne foi en matière de possession ; enrichissement illégitime
Nichtigkeit eines Immobilienkaufvertrags ; guter Glaube in Bezug auf den Besitz ; ungerechtfertigte Bereicherung

Art. 62 ss CO ; 938 ss CC ; 61 ss LDFR

Art. 62 ff. OR ; 938 ff. ZGB ; 61 ff. BGBB

Annulation d'un contrat de vente immobilière – Lorsque l'autorisation d'acquérir une entreprise agricole au sens des art. 61 ss LDFR n'est pas accordée, le contrat de vente est nul avec effet *ex nunc* et le précédent propriétaire doit être réinscrit d'office au RF (consid. 3).

Bonne foi en matière de possession (art. 938 ss CC) – Rappel des principes (consid. 3.2.1).
Enrichissement illégitime (art. 62 ss CO) – Rappel des principes (consid. 3.2.2). Il suffit que l'autorité compétente selon la LDFR soit intervenue pour remettre en question la licéité de la vente pour qu'il ne soit plus possible, dès la date de cette intervention, de considérer que l'acquéreur est de bonne foi (consid. 3.4.1).

NB : le TF ne se prononce pas sur le sort des loyers et fermages qui ont été perçus, pendant la période de possession, par un acquéreur qui serait de bonne foi de manière ininterrompue. L'instance précédente avait considéré que ceux-ci doivent être restitués au vendeur, en dérogation de l'art. 938 CC dont le champ d'application est réduit, au motif qu'une divergence avec les règles de l'enrichissement illégitime n'a pas lieu d'être. Dans une telle hypothèse, l'acquéreur de bonne foi peut réclamer en contrepartie l'ensemble des charges liées à l'immeuble acheté, y compris les charges liées à l'activité commerciale exercée sur l'immeuble (consid. 3.3.2).

Nichtigkeit eines Immobilienkaufvertrags – Wenn die Bewilligung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes nach Art. 61 ff. BGBB nicht erteilt wird, ist der Kaufvertrag mit Wirkung *ex nunc* nichtig und der frühere Eigentümer muss von Amts wegen wieder ins Grundbuch eingetragen werden (E. 3).

Guter Glaube in Bezug auf den Besitz (Art. 938 ff. ZGB) – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.2.1).
Ungerechtfertigte Bereicherung (Art. 62 ff. OR) – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.2.2). Es genügt, dass die nach dem BGBB zuständige Behörde interveniert hat, um die Zulässigkeit des Verkaufs in Frage zu stellen, damit ab dem Zeitpunkt dieser Intervention nicht mehr davon ausgegangen werden kann, dass der Erwerber gutgläubig ist (E. 3.4.1).

NB : Das BGer äussert sich nicht zum Schicksal von Miet- und Pachtzinsen, die während der ununterbrochenen Besitzzeit von einem gutgläubigen Erwerber erhoben wurden. Die Vorinstanz hatte entschieden, dass diese in Abweichung von Art. 938 ZGB, dessen Anwendungsbereich eingeschränkt ist, dem Verkäufer zurückerstattet werden müssen, da eine Abweichung von den Vorschriften über die ungerechtfertigte Bereicherung nicht relevant sei. In einem solchen Fall kann der gutgläubige Käufer als Gegenleistung alle mit der gekauften Immobilie verbundenen Lasten verlangen, einschliesslich der Lasten, die mit der auf der Immobilie ausgeübten Geschäftstätigkeit verbunden sind (E. 3.3.2).

Besetzung
Bundesrichterin Jametti, Präsidentin,
Bundesrichterin Kiss,
Bundesrichter Rüedi,
Gerichtsschreiber Matt.

Verfahrensbeteiligte
A AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Peter Schatz,
Beschwerdeführerin,

gegen

B,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Stefan Meichssner,
Beschwerdegegner.

Gegenstand
Rückabwicklung eines Grundstückkaufvertrages; Arrestprosequierung,

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts des Kantons Aargau, Zivilgericht, 1. Kammer, vom 9. Januar 2024 (ZOR.2023.38).

Sachverhalt:

A.

Am 22. Dezember 2014 veräusserte B (Beschwerdegegner) der A AG (Beschwerdeführerin) das in der Landwirtschaftszone liegende Grundstück U, auf dem ein im Baurecht erstelltes und der Beschwerdeführerin gehörendes Gebäude stand zum Kaufpreis von Fr. 1,2 Mio. Trotz Fehlens der für die Gültigkeit des Grundstückkaufvertrags gemäss Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) erforderlichen Bewilligung wurde die Beschwerdeführerin als Eigentümerin des Grundstücks im Grundbuch eingetragen. Auf deren Gesuch hin wurde das Baurecht gelöscht.

Mit Verfügung vom 24. September 2019 verweigerte die dafür zuständige Behörde die nachträgliche Bewilligung des Kaufvertrags, hielt aber fest, dass eine Grundbuchberichtigung ausbleiben könne, wenn das auf dem Grundstück befindliche Gebäude mit dem dazu gehörenden Umschwung abparzelliert und das verbleibende landwirtschaftliche Grundstück grundpfandfrei dem Pächter innert sechs Monaten ab Rechtskraft der Verfügung zum gesetzlichen Höchstpreis verkauft werde, womit die Gebäudeparzelle aus dem Geltungsbereich des BGBB entlassen werden könnte. Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau wies die gegen die Verfügung erhobene Beschwerde der Beschwerdeführerin am 16. Juli 2020 ab, soweit es darauf eintrat, und wies das Grundbuchamt Laufenburg von Amtes wegen an, den Beschwerdegegner wieder als Eigentümer der Parzelle U einzutragen.

Auf Begehren der Beschwerdeführerin wurde am 21. Dezember 2020 auf das Grundstück U für den Kaufpreis von Fr. 1,2 Mio., den Wert des ursprünglich auf dem Grundstück lastenden Baurechts von Fr. 472'381.-- sowie den Ersatz werterhaltender und -erhöhender Aufwendungen während der Dauer ihres Besitzes von Fr. 87'036.38 Arrest gelegt. Diesen hob das Obergericht des Kantons Aargau am 21. September 2021 im Umfang des Wertes des Baurechts auf.

B.

B.a. Am 26. Januar 2021 hatte die Beschwerdeführerin zur Arrestprosequierung beim Bezirksgericht Laufenburg Klage erhoben. Mit in der Replik geändertem Rechtsbegehren beantragte sie, der Beschwerdegegner sei zu verpflichten, ihr Fr. 1,2 Mio. zuzüglich Zins zu bezahlen (RB 1a).

Eventualiter sei die Forderung durch befreiende Übernahme der Grundpfandschulden auf der Parzelle U und Bezahlung der Kaufpreisrestanz, zuzüglich Zins, zu tilgen (RB 1b). Überdies sei der Beschwerdegegner zu verpflichten, der Beschwerdeführerin Fr. 472'381.-- zuzüglich Zins zu bezahlen (RB 2).

B.b. Das Bezirksgericht hiess die Klage am 19. Juni 2023 teilweise gut und verpflichtete den Beschwerdegegner, der Beschwerdeführerin Fr. 193'501.08 zuzüglich Zins zu 5 % seit dem 30. Oktober 2020 zu bezahlen. Der Betrag entspricht der Differenz zwischen dem von der Beschwerdeführerin geltend gemachten, in Geld bezahlten Anteil am Kaufpreis der Liegenschaft (von Fr. 440'000.--) und den während der Besitzdauer von ihr vereinnahmten Miet- und Pachtzinseinnahmen (von Fr. 246'498.92).

Im Übrigen wies das Bezirksgericht die Klage ab, soweit es darauf eintrat und die Klage nicht als durch Rückzug erledigt abgeschrieben wurde. Es auferlegte der Beschwerdeführerin 90 % der Gerichtskosten, ausmachend Fr. 45'486.65, und verpflichtete sie, dem Beschwerdegegner Fr. 89'267.72 als Parteientschädigung zu bezahlen. Das Obergericht wies die Berufung der Beschwerdeführerin am 9. Januar 2024 unter Kostenaufgabe ab.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragt die Beschwerdeführerin, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und der Beschwerdegegner sei zu verpflichten, ihr Fr. 246'498.92 nebst Zins zu 5 % seit 30. Oktober 2020 zu bezahlen. Die erstinstanzlichen Verfahrenskosten seien auf Fr. 30'467.-- festzusetzen und der Beschwerdeführerin zu 75 % aufzuerlegen. Die Parteientschädigung des erstinstanzlichen Verfahrens sei auf Fr. 55'792.33 festzusetzen. Die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens seien dem Beschwerdegegner aufzuerlegen und er sei zu verpflichten, der Beschwerdeführerin Fr. 15'205.70 als Parteientschädigung zu bezahlen. Eventualiter sei die Sache zu neuer Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Das Obergericht verzichtete auf eine Vernehmlassung. Der Beschwerdegegner beantragt die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten ist. Die Beschwerdeführerin hat zur Vernehmlassung Stellung genommen.

Erwägungen:

1.

Die Beschwerde betrifft eine Zivilsache (Art. 72 BGG), sie richtet sich gegen den Endentscheid (Art. 90 BGG) eines oberen kantonalen Gerichts, das als Rechtsmittelinstanz entschieden hat (Art. 75 BGG). Der Streitwert ist erreicht (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG) und die Beschwerdefrist ist eingehalten (Art. 100 Abs. 1 BGG). Auf die Beschwerde ist - unter Vorbehalt der genügenden Begründung - einzutreten.

2.

2.1. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Mit Blick auf die allgemeinen Begründungsanforderungen (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) behandelt es aber grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. Es ist jedenfalls nicht gehalten, wie ein erstinstanzliches Gericht alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (**BGE 140 III 86** E. 2 mit Hinweisen).

2.2. 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 vorinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (**BGE 140 III 16** E. 1.3.1 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, 264 E. 2.3). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG). Das Bundesgericht hebt einen Entscheid zudem nur auf, wenn er nicht bloss in der Begründung, sondern auch im Ergebnis willkürlich ist (**BGE 141 III 564** E. 4.1; **140 III 16** E. 2.1, 167 E. 2.1; **139 III 334** E. 3.2.5).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (**BGE 140 III 264** E. 2.3). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern die genannten Voraussetzungen erfüllt sein sollen (**BGE 140 III 16** E. 1.3.1 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). 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).

3.

Es ist unbestritten, dass der von den Parteien am 22. Dezember 2014 abgeschlossene Grundstückkaufvertrag über die Liegenschaft U aufgrund der definitiven Nichterteilung der nach Art. 61 ff. BGG erforderlichen Bewilligung durch das kantonale Verwaltungsgericht am 16. Juli 2020 mit Wirkung ex nunc nichtig war und der Beschwerdegegner von Amtes wegen wieder als Eigentümer der Liegenschaft eingetragen wurde. Streitig ist nur noch, ob die Beschwerdeführerin Anspruch auf die während der Besitzdauer erzielten Miet- und Pachtzinseinnahmen von Fr. 246'498.92 hat, was die Vorinstanz verneinte und sie dem Beschwerdegegner zusprach.

3.1. Die Beschwerdeführerin rügt die Verletzung von Bundesrecht. Die Vorinstanz habe den strittigen Anspruch zu Unrecht nach den Grundsätzen des Bereicherungsrechts anstatt denjenigen über den gut- bzw. bösgläubigen Besitz geregelt. Ausserdem habe sie fälschlicherweise angenommen, die Beschwerdeführerin sei hinsichtlich der Bewilligungsfähigkeit des Grundstückkaufvertrags bösgläubig gewesen. Schliesslich bestehe ihr Anspruch selbst bei Anwendung von Bereicherungsrecht. Zudem beanstandet die Beschwerdeführerin die Höhe der Gerichtskosten.

3.2.

3.2.1. Wer eine Sache in gutem Glauben besitzt, wird dadurch, dass er sie seinem vermuteten Rechte gemäss gebraucht und nutzt, dem Berechtigten nicht ersatzpflichtig (Art. 938 Abs. 1 ZGB). Wer eine Sache in bösem Glauben besitzt, muss sie dem Berechtigten herausgeben und für allen durch die Vorenthaltung verursachten Schaden sowie für die bezogenen oder versäumten Früchte Ersatz leisten (Art. 940 Abs. 1 ZGB).

Wo das Gesetz eine Rechtswirkung an den guten Glauben einer Person geknüpft hat, ist dessen Dasein zu vermuten. Wer bei der Aufmerksamkeit, wie sie nach den Umständen von ihm verlangt werden darf, nicht gutgläubig sein konnte, ist nicht berechtigt, sich auf den guten Glauben zu berufen (Art. 3 Abs. 1 und 2 ZGB).

Jede Verletzung der gebotenen Aufmerksamkeit führt zum Verlust des Gutgläubensschutzes; das heisst leicht fahrlässiges Nichtwissen genügt (**BGE 119 II 23** E. 3c/aa; Urteil 5A_159/2014 vom 22. Januar 2015 E. 3.3.3). Der Grad der Aufmerksamkeit im Sinne von Art. 3 Abs. 2 ZGB, der von einer Person verlangt werden darf, richtet sich nach den Umständen. Was dies im Einzelfall bedeutet, ist weitgehend eine Ermessensfrage (Art. 4 ZGB). Derartige auf Ermessen beruhende Entscheide prüft

das Bundesgericht an sich frei. Es übt dabei allerdings Zurückhaltung und greift nur ein, wenn die kantonale Instanz von dem ihr zustehenden Ermessen einen falschen Gebrauch gemacht hat, d.h. wenn sie grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgegangen ist, wenn sie Gesichtspunkte berücksichtigt hat, die keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn sie umgekehrt rechtserhebliche Umstände ausser Acht gelassen hat. Aufzuheben und zu korrigieren sind ausserdem Ermessensentscheide, die sich als im Ergebnis offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweisen (BGE 138 III 252 E. 2.1; 669 E. 3.1; Urteile 5A_962/2017 vom 29. März 2018 E. 5.1 ff.; 4A_91/2016 vom 3. August 2016 E. 2.2.2; 5A_925/2013 vom 15. April 2014 E. 1.3 mit Hinweisen).

Die für oder gegen den guten Glauben sprechenden Umstände bzw. deren Nachweis sind eine für das Bundesgericht verbindlich festgestellte Tatfrage. Rechtsfrage ist hingegen, ob auf der Basis der festgestellten tatsächlichen Umstände der gute Glaube zu bejahen oder zu verneinen ist (BGE 131 III 418 E. 2.3.1; Urteil 5A_373/2019 vom 13. Dezember 2019 E. 4.1).

3.2.2. Wer in ungerechtfertigter Weise aus dem Vermögen eines andern bereichert worden ist, hat die Bereicherung zurückzuerstatten. Insbesondere tritt diese Verbindlichkeit dann ein, wenn jemand ohne jeden gültigen Grund oder aus einem nicht verwirklichten oder nachträglich weggefallenen Grund eine Zuwendung erhalten hat (Art. 62 OR).

Der Bereicherungsschuldner hat demgegenüber die ganze Bereicherung herauszugeben. Mithin kann der Berechtigte die tatsächlich gezogenen Nutzungen, darunter die zivilen Früchte, unabhängig von der Bös- oder Gutgläubigkeit des Besitzes herausverlangen (GAUCH/SCHLUEP/SCHMID/REY, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, Bd. I. 8. Aufl. 2003, Rz. 1515 ff.; SCHWENZER/FOUNTOULAKIS, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, 8. Aufl. 2020, Rz. 58.04 mit Hinweis auf BGE 84 II 179 E. 4).

3.3.

3.3.1. Die Vorinstanz erwog unter Bezugnahme auf die Lehre und Rechtsprechung, die Unterschiede zwischen den Regeln des Besitzrechts (Art. 938-940 ZGB) und des Bereicherungsrechts (Art. 62 ff. OR) hinsichtlich der Frage der Nutzungsvergütung bei gutgläubigem Besitz vermöchten nicht zu überzeugen. Es sei nicht einzusehen, weshalb ein dinglich (nach Besitzesrecht) Berechtigter schlechter gestellt werden soll als ein bloss obligatorisch (nach Bereicherungsrecht) Anspruchsberechtigter. Dies wäre aber bei einem gutgläubigen Besitzer zufolge Art. 938 Abs. 1 ZGB der Fall. Daher erscheine es angezeigt, ungültige Verträge, seien diese nichtig oder wegen Willensmängeln und dergleichen anfechtbar, in einer einschränkenden Interpretation resp. in teleologischer Reduktion vom Geltungsbereich von Art. 938 ZGB auszunehmen. Folglich könne der (vermeintliche) Veräusserer die Sache - und deren zwischenzeitlichen Nutzen - nur aus ungerechtfertigter Bereicherung zurückverlangen.

3.3.2. Selbst wenn die Rückabwicklung ungültiger Verträge nicht nach den Regeln der ungerechtfertigten Bereicherung erfolgen würde, könnte die Beschwerdeführerin gemäss Vorinstanz daraus nichts für sich ableiten. Denn das Bundesgericht habe in einem einen Leasingvertrag betreffenden Fall (BGE 110 II 244 E. 2b ff.) die Ansicht vertreten, dass es unter Gerechtigkeitsgesichtspunkten nicht befriedige, wenn der gutgläubige Besitzer die Sache über einen längeren Zeitraum entschädigungslos habe benutzen können. Daher schulde auch der gutgläubige Besitzer dem Berechtigten eine Nutzungsvergütung, wenn zwischen dem Vertragsschluss und der Vertragsanfechtung wegen Irrtums Jahre vergangen seien (Urteil 4C.197/2004 vom 27. September 2004 E. 4.2). Dies gelte nicht nur für Dauerschuldverhältnisse (insbesondere Mietverhältnisse, Lizenzverträge), sondern auch für einen gewöhnlichen Kaufvertrag. Das Bundesgericht habe dem indizierenden Eigentümer - abweichend von Art. 938 ZGB - gestützt auf ein faktisches Vertragsverhältnis einen (Neben-) Anspruch auf eine Entschädigung für den (mehrjährigen) Gebrauch zugestanden.

Vorliegend sei der von den Parteien abgeschlossene Kaufvertrag während fünf Jahren schwebend ungültig gewesen. Die Beschwerdeführerin habe in dieser Zeit auf dem Grundstück ein Tierheim betrieben. Ein faktisches Vertragsverhältnis sei daher zu bejahen und dem Beschwerdegegner deshalb eine Nutzungsentschädigung zuzusprechen. Diese sei in der Höhe der vereinnahmten Mietzinsen festzusetzen; dafür müsse der Beschwerdeführerin grundsätzlich kompensatorisch der gesamte Aufwand für die gekaufte Liegenschaft einschliesslich des Aufwands des auf der Liegenschaft geführten Gewerbes zugestanden werden. Darüber sei aber im vorliegenden Verfahren nicht mehr zu befinden, weil die Erstinstanz den von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Anspruch für notwendige und nützliche Verwendungen als infolge Klagerückzugs erledigt beurteilt habe, was die Beschwerdeführerin nicht rüge. Die von ihr erst im Berufungsverfahren replicando geforderten weiteren Verwendungen seien nicht eingeklagt und daher nicht Verfahrensgegenstand.

3.3.3. In einer ergänzenden Erwägung hielt die Vorinstanz fest, die Beschwerdeführerin könne aus den besitzrechtlichen Bestimmungen (Art. 938-940 ZGB) ohnehin nichts für sich ableiten. Die von ihr geltend gemachte eigene Gutgläubigkeit während der gesamten Besitzdauer erscheine höchst zweifelhaft. Zwar sei nicht mehr streitig, dass die Beschwerdeführerin bei Vertragsschluss gutgläubig gewesen sei. Ein sich während der Besitzdauer einstellender Wechsel von Gut- zu Bösgläubigkeit sei aber zu beachten. Ab Eintritt der Bösgläubigkeit sei Art. 940 ZGB einschlägig, sodass die Beschwerdeführerin die danach bezogenen und versäumten (natürlichen und zivilen) Früchte herauszugeben habe.

Vorliegend sei nicht bestritten, dass die schon damals anwaltlich vertretene Beschwerdeführerin jedenfalls ab dem 11. Februar 2016 aufgrund der Intervention der für die Bewilligung des Grundstückkaufs zuständigen kantonalen Behörde darum gewusst habe, dass der am 14. Dezember 2014 abgeschlossene Grundstückkaufvertrag nicht bewilligungsfähig und deshalb "schwebend" ungültig gewesen sei. Dies müsse - gerade in Anbetracht der bekannten Lehre und Rechtsprechung zur Problematik betreffend die Unterschiede zwischen den Regeln des Besitzrechts und des Bereicherungsrechts (vgl. oben E. 3.3.1) - ausreichen, um die Beschwerdeführerin als im Hinblick auf Art. 938 Abs. 1 ZGB nicht mehr gutgläubig erscheinen zu lassen. Die negative Einschätzung der Bewilligungsfähigkeit durch die zuständige Behörde, auch wenn sie noch nicht in Verfügungsform eröffnet worden sei, rechtfertige die Annahme, dass die betroffenen Parteien nicht mehr ernsthaft von der Richtigkeit der gegenteiligen Auffassung hätten ausgehen können. Daran ändere nichts, dass die Bewilligungsbehörde einen "in verschiedener Hinsicht nicht ganz korrekten" Vorschlag zur Rettung der Situation skizziert und die Beschwerdeführerin gegen die Verweigerung der Bewilligung Beschwerde geführt habe.

3.4. Die Beschwerde ist unbegründet.

3.4.1. Zunächst nahm die Vorinstanz, entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin, nicht an, diese sei bei Vertragsschluss bösgläubig gewesen. Sie attestiert ihr im Gegenteil den guten Glauben zu diesem Zeitpunkt (oben 3.3.3). Die Vorinstanz blendet auch die angebliche Bösgläubigkeit des Beschwerdegegners bei Vertragsschluss nicht aus. Dies ist aber nicht entscheidend. Hingegen hat die Vorinstanz überzeugend begründet, weshalb sich die Beschwerdeführerin jedenfalls ab dem Zeitpunkt der Intervention der für die Bewilligung zuständigen Behörde nicht mehr auf ihre Gutgläubigkeit berufen konnte (vgl. den Wortlaut von Art. 3 Abs. 2 ZGB). Der Vorinstanz ist zuzustimmen, dass die Beschwerdeführerin spätestens dannzumal ernsthafte Zweifel an der Bewilligungsfähigkeit des Grundstückkaufvertrags haben musste. Die Mitteilung erfolgte nicht von irgendeiner, sondern von der dafür zuständigen Instanz. Dies genügt zum Verlust des Gutgläubensschutzes (oben E. 3.2.1) und zwar selbst dann, wenn die Beschwerdeführerin danach effektiv noch gutgläubig war (vgl. FOUNTOLAKIS/HONSELL, in: Basler Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch I, 7. Aufl. 2022, N. 33 zu Art. 3 ZGB). Auf ihre diesbezüglichen Ausführungen ist nicht einzugehen.

3.4.2. Wie die Vorinstanz sodann zutreffend erwog, ändert am Gesagten nichts, dass die Bewilligungsbehörde versuchte, einen Ausweg aus der Situation zu skizzieren, wäre es doch dann nicht mehr um die Bewilligung des bisherigen Kaufvertrages gegangen, und dass die Beschwerdeführerin gegen die Verweigerung der Bewilligung Beschwerde führte. Auch die Tatsache, dass sich Behörden über die Rechtslage mithin die Bewilligungsfähigkeit irren können, beseitigt die ernsthaften Zweifel daran nicht. Anders wäre höchstens zu entscheiden, wenn die Auffassung der erstinstanzlichen Bewilligungsbehörde offensichtlich falsch und ihre Verfügung nichtig wäre, was die Beschwerdeführerin aber nicht behauptet. Auch aus dem Umstand, dass das Grundbuchamt, das Steueramt und der beurkundende Notar den Grundstückverkaufsvertrag trotz der Bewilligungsproblematik zuerst "durchgewunken" hätten, vermag die Beschwerdeführerin nichts für sich abzuleiten. Die Prüfung der Bewilligungsfähigkeit des Kaufvertrages war nicht primäre Aufgabe und Zuständigkeit der vorgenannten Behörden und Personen. Soweit die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang eine Widersprüchlichkeit behördlichen Handelns ausmacht, kann ihr daher nicht gefolgt werden.

Abgesehen davon attestierte ihr die Vorinstanz zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses, d.h. des Tätigwerdens von Grundbuchamt und Notar, ausdrücklich einen guten Glauben. Darauf konnte sich die Beschwerdeführerin aber nach überzeugender Auffassung der Vorinstanz jedenfalls dann nicht mehr berufen, als sich die dafür zuständige Bewilligungsbehörde abschlägig geäußert hatte. Fehl geht daher auch das Vorbringen der Beschwerdeführerin, wonach bereits der Voreigentümer eine ähnliche Nutzung, nämlich ein Tierheim, auf dem Grundstück betrieben habe. Auch dieser Umstand betrifft nicht die Sachlage nach der Intervention der Bewilligungsbehörde. Dies gilt ebenso, wenn die Beschwerdeführerin geltend macht, sie habe bei Vertragsschluss eine Baubewilligung beantragt und das Gesetz sehe in diesem Fall eine Ausnahme von den Regeln vor. Sie behauptet nicht, dass die Bewilligung damals bereits erteilt worden wäre. Dass dies später geschah, ändert nichts, zumal sich aus der Beschwerde nicht ergibt, dass die Baubewilligung im Widerspruch zur Verweigerung des Landwirtschaftsamts erteilt worden wäre.

3.4.3. Nicht gefolgt werden kann der Beschwerdeführerin ferner, wenn sie wiederum vorbringt, abgesehen von der Vorinstanz hätten ihr alle sich bis dahin mit der Sache befassten Gerichte und Behörden (auch) für die Phase ab dem 11. Februar 2016 guten Glauben zugebilligt. Die Beschwerdeführerin setzt sich mit den diesbezüglichen Einwänden der Vorinstanz nicht auseinander. Demnach äusserten sich die von der Beschwerdeführerin genannten Behörden entweder nur zum guten Glauben im Erwerbszeitpunkt oder sie befassten sich mit anderen Fragen, namentlich der Verjährung. Die Beschwerdeführerin zeigt nicht auf, dass die Auffassung der Vorinstanz bundesrechtswidrig oder ihre Feststellungen willkürlich wären. Soweit sie geltend macht, die Vorinstanz selbst habe ihr in einem Entscheid vom 21. September 2021 bis zum Urteil des Verwaltungsgerichts vom 16. Juli 2020 den guten Glauben zugebilligt, substanziiert sie dies in der Beschwerde nicht. Darauf ist nicht einzugehen (Art. 42 BGG).

Im Übrigen scheint die Beschwerdeführerin mit ihrer Argumentation zu verkennen, dass bereits leichte Fahrlässigkeit, mithin geringe Zweifel an der Gültigkeit des Grundstückkaufs, ausreichen, um die Berufung auf den guten Glauben zu hindern (oben E. 3.2.1). Solches nimmt die Vorinstanz zu Recht an.

3.4.4. Nach dem Gesagten gelangte die Vorinstanz willkürfrei und ohne Verletzung von Bundesrecht zum Schluss, dass sich die Beschwerdeführerin spätestens ab der Intervention der zuständigen Behörde vom 11. Februar 2016 hinsichtlich der Bewilligungsfähigkeit des Grundstückkaufvertrages nicht mehr auf ihren guten Glauben berufen kann. Sie kann daher den daraus gezogenen Nutzen in Form der strittigen Miet- und Pachtzinseinnahmen nicht beanspruchen. Zur Frage, ob und in welchem Umfang ihr für die Zeit vor der Intervention der zuständigen Behörde ein Nutzen zustehen soll, äussert sich die Beschwerdeführerin nicht. Darauf ist nicht einzugehen.

3.5. Bei diesem Ergebnis kann offen bleiben, ob die Vorinstanz den Anspruch der Beschwerdeführerin auf die strittigen Miet- und Pachtzinseinnahmen zu Recht nach den Grundsätzen des Bereicherungsrechts beurteilt und verneint hat. Auf ihre diesbezüglichen Erwägungen und die dagegen erhobenen Einwände der Beschwerdeführerin braucht nicht eingegangen zu werden.

3.6. Die Beschwerdeführerin macht eventualiter geltend, der Beschwerdegegner habe auch bei Anwendung von Bereicherungsrecht keinen Anspruch auf die Miet- und Pachtzinseinnahmen, weil sie in mindestens demselben Umfang Investitionen in die Liegenschaft getätigt und die Einnahmen damit erst ermöglicht habe.

Wie es sich damit verhält, braucht ebenfalls nicht geprüft zu werden. Die Vorinstanz hat der Beschwerdeführerin grundsätzlich einen kompensatorischen Anspruch für den gesamten Aufwand für die gekaufte Liegenschaft zugestanden. Sie hat aber erwogen, dass darüber nicht zu befinden sei, da die Frage infolge Klagerückzugs bzw. verspäteter Geltendmachung des Anspruchs nicht bzw. nicht mehr Verfahrensgegenstand bilde (oben E. 3.3.2). Die Beschwerdeführerin zeigt nicht auf, dass die diesbezüglichen Feststellungen der Vorinstanz willkürlich wären (oben E. 2.2). Vor diesem Hintergrund kann auch offen bleiben, ob die Vorinstanz zu Recht annahm, das Bereicherungsrecht erfasse auch indirekte Vermögensverschiebungen von Dritten, was die Beschwerdeführerin ebenfalls rügt.

4.

Die Beschwerdeführerin beanstandet die Höhe der erstinstanzlichen Gerichtskosten. Die Erstinstanz hätte auf ein Gutachten zum Verkehrswert des Baurechts auf der Liegenschaft U sowie auf einen Augenschein verzichten müssen, da sie auf die klägerischen Ansprüche auf Rückerstattung des Baurechts nicht eingetreten sei. Die diesbezüglichen Kosten seien unnötig gewesen und daher vom Staat zu tragen.

4.1. Unnötige Prozesskosten hat zu bezahlen, wer sie verursacht hat (Art. 108 ZPO).

Ob die vorliegend streitigen Prozesskosten unnötig waren, kann letztlich offen bleiben. Die Beschwerdeführerin ist im erstinstanzlichen Verfahren weitestgehend unterlegen. Nach dem Grundsatz der Kostenverteilung nach dem Ausgang des Verfahrens hat sie daher grundsätzlich alle Prozesskosten zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Dazu gehören auch die Kosten für das Gutachten und den Augenschein zum Verkehrswert der Liegenschaft U. Diese Kosten wurden grundsätzlich von der Beschwerdeführerin provoziert. Der im Zivilprozess geltende Grundsatz der Kostenverteilung nach dem Erfolgsprinzip beruht ebenfalls auf dem Gedanken, dass die Prozesskosten von deren Verursacher zu tragen sind. Dabei wird vermutet, dass die unterliegende Partei die Kosten verursacht hat (**BGE 145 III 153** E. 3.3.1; **119 Ia 1** E. 6 mit Hinweisen).

4.2. Im Übrigen hat die Vorinstanz die Rechtmässigkeit der Kostenaufgabe überzeugend begründet. Die Beschwerdeführerin hat die nun als unnötig bezeichneten Beweiserhebungen selbst beantragt. Wären diese offenkundig nicht mehr angezeigt gewesen, wie sie nun geltend macht, hätte sie der Erstinstanz nach Erlass der Beweisanordnung mitteilen können und - nach dem Grundsatz von Treu und Glauben - mitteilen müssen, dass sich die Durchführung des Augenscheins und die Einholung eines Gutachtens erübrigten. Die Vorinstanz wies zudem zutreffend darauf hin, dass es nicht angeht, die (Un-)nötigkeit der strittigen Beweiserhebungen ex-post zu beurteilen. Die Beschwerdeführerin kann daher nichts aus dem Umstand für sich ableiten, dass die Erstinstanz nach Abnahme der Beweise auf die Ansprüche um Rückerstattung des Baurechts nicht eingetreten ist. Sie begründet nicht hinreichend, dass die Vorinstanz diesen Verfahrensausgang bereits bei der Beweiserhebung hätte vorhersehen müssen. Die Beschwerdeführerin hat daher grundsätzlich auch diese Kosten verursacht.

5.

Der angefochtene Entscheid ist rechters. Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Ausgangsgemäss hat die Beschwerdeführerin die Gerichtskosten zu tragen und die Beschwerdegegnerin angemessen zu entschädigen (Art. 66 Abs. 1, Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 6'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerin hat den Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 7'000.-- zu entschädigen.

4.

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

Lausanne, 12. September 2024

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Jametti

Der Gerichtsschreiber: Matt