

Tribunal fédéral – 4A_229/2023

I^{re} Cour de droit civil

Arrêt du 16 août 2023

Bundesgericht – 4A_229/2023

I. zivilrechtliche Abteilung

Urteil vom 16. August 2023

Droit foncier agricole

Bäuerliches Bodenrecht

Droit de réméré

conventionnel

Vertragliches

Wiederkaufsrecht

Art. 41 al. 3 LDFR

Art. 41 Abs. 3 BGBB



Droit de réméré conventionnel (art. 41 al. 3 LDFR) – Le propriétaire d'une entreprise agricole peut l'aliéner à la condition que l'acquéreur l'exploite lui-même. Pour s'assurer que l'acquéreur respecte son engagement, les parties peuvent convenir d'un droit de réméré contractuel prévu à l'art. 41 al. 3 LDFR. Cette disposition, tout comme le droit de réméré légal de l'art. 55 LDFR, vise à protéger l'exploitation personnelle de l'acheteur. A l'inverse, le fait que le vendeur qui exerce le droit de réméré ne soit plus capable d'exploiter personnellement en raison de son âge ne constitue pas un abus de droit ; il n'est pas exigé qu'il reprenne l'exploitation personnelle. Après le décès du bénéficiaire du droit de réméré, c'est uniquement pour exercer seul le droit que l'héritier doit avoir le statut d'exploitant à titre personnel. Si ce n'est pas le cas, les héritiers peuvent exercer le droit de réméré en commun, sans qu'il soit nécessaire qu'ils soient exploitants à titre personnel (consid. 5).

Vertragliches Wiederkaufsrecht (Art. 41 Abs. 3 BGBB) – Der Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes kann dieses unter der Bedingung veräussern, dass der Erwerber das Unternehmen selbst bewirtschaftet. Um sicherzustellen, dass der Erwerber seine Verpflichtung einhält, können die Parteien ein vertragliches Wiederkaufsrecht vereinbaren, das in Art. 41 Abs. 3 BGBB vorgesehen ist. Diese Bestimmung zielt, ebenso wie das gesetzliche Wiederkaufsrecht nach Art. 55 BGBB, darauf ab, den persönlichen Betrieb des Käufers zu schützen. Umgekehrt stellt es keinen Rechtsmissbrauch dar, wenn der Verkäufer, der das Wiederkaufsrecht ausübt, aufgrund seines Alters nicht mehr in der Lage ist, den Betrieb persönlich zu führen; es wird nicht verlangt, dass er den persönlichen Betrieb übernimmt. Nach dem Tod des Begünstigten des Wiederkaufsrechts ist es nur für die alleinige Ausübung des Rechts erforderlich, dass der Erbe den Status des persönlichen Betriebsinhabers hat. Ist dies nicht der Fall, können die Erben das Wiederkaufsrecht gemeinsam ausüben, ohne dass sie Selbstbewirtschafteter sein müssen (E. 5).

Besetzung

Bundesrichterin Jametti, Präsidentin,
Bundesrichterin Kiss, Bundesrichter Rüedi,
Gerichtsschreiber Brugger.

Verfahrensbeteiligte

A,
Beschwerdeführer,

gegen

B,
vertreten durch die Rechtsanwälte
Dr. Benno Studer und David Fuhrer,
Beschwerdegegner.

Gegenstand

Rückkaufsrecht, Art. 41 Abs. 3 BGBB,

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts des Kantons Aargau, Zivilgericht, 1. Kammer, vom 7. März 2023 (ZOR.2022.61).

Sachverhalt:

A.

B (Kläger, Beschwerdegegner) und sein Sohn, A (Beklagter, Beschwerdeführer), schlossen am 12. April 1999 einen Kaufvertrag über den bis anhin vom Vater bewirtschafteten Bauernhof einschliesslich der entsprechenden Grundstücke. Zugunsten des Klägers und dessen Ehefrau wurde ein Wohnrecht begründet. Der Kaufvertrag enthält in Ziffer V/2 folgende Bestimmung:

"Der Käufer erwirbt die Kaufobjekte zur Selbstbewirtschaftung. Der Käufer räumt dem Verkäufer für den Fall, dass er die Selbstbewirtschaftung aufgibt, ein Rückkaufsrecht gemäss Art. 41 Abs. 3 BGG ein. Das Rückkaufsrecht ist vererblich und es dauert 25 Jahre, berechnet ab 1. Januar 1999.

Dieses Rückkaufsrecht ist im Interimsregister auf allen Kaufobjekten gemäss Ziffer II hievore wie folgt vorzumerken: Rückkaufsrecht z.G. B, bis 31. Dezember 2024."

Die Parteien streiten über den Eintritt des Rückkaufsfalls.

B.

Mit Klage vom 11. August 2021 beim Bezirksgericht Zurzach machte der Kläger sein Rückkaufsrecht geltend und beantragte Zug um Zug gegen Bezahlung von Fr. 269'600.-- die Rückübertragung des Eigentums an den entsprechenden Grundstücken. Ferner beantragte er, der Beklagte habe dem Kläger den Pachtzins, den er vom Pächter für die gesamte Pachtdauer erhalten habe, anteilmässig zu bezahlen. Vgl. zu den Klagebegehren im Detail E. 2.1 des angefochtenen Urteils.

Mit Entscheid vom 19. Oktober 2022 erkannte das Bezirksgericht Zurzach was folgt:

"1. In Gutheissung der Klage wird dem Kläger Zug um Zug gegen Bezahlung von CHF 269'600.00 Eigentum an LIG U / und LIG V / zugesprochen, wobei die Bezahlung durch Übernahme der auflastenden Grundpfand- und Hypothekarschulden in selber Höhe (CHF 269'600.00) zu erfolgen hat.

2. Der Beklagte wird verpflichtet, die auf den in Dispositiv-Ziff. 1 genannten Liegenschaften lastenden Grundpfand- und Hypothekarschulden für den CHF 269'600.00 übersteigenden Betrag auf eigene Kosten abzulösen.

3. Der Beklagte wird verpflichtet, den vom Pächter C erhaltenen Pachtzins von total CHF 190'055.55 anteilmässig (pro rata temporis) an den Kläger zu bezahlen, wobei der Anspruch des Klägers die Pachtdauer ab dem Zeitpunkt der Rechtskraft des vorliegenden Urteils bis zum Pachtende umfasst.

4. [Anweisung an Grundbuchamt, den Kläger als Eigentümer einzutragen]

5. [Kosten und Parteientschädigung]"

Dagegen gelangte der Beklagte an das Obergericht des Kantons Aargau und beantragte, die Klage vollumfänglich abzuweisen, sofern überhaupt darauf einzutreten sei. Eventualiter verlangte er die Rückweisung.

Mit Entscheid vom 7. März 2023 wies das Obergericht die Berufung ab. Es befand wie die erste Instanz, dass das Rückkaufsrecht gültig vereinbart worden sei, und bejahte den Rückkaufsfall.

C.

Mit vom Rechtsvertreter des Beschwerdeführers verfasster Beschwerde vom 8. Mai 2023 beantragt dieser dem Bundesgericht, den Entscheid des Obergerichts vom 7. März 2023 vollumfänglich aufzuheben und die Klage vollumfänglich abzuweisen, soweit überhaupt darauf einzutreten sei. Eventuell sei die Sache zur Gewährung des rechtlichen Gehörs des Beschwerdeführers und zur anschliessenden Neuurteilung an das Obergericht zurückzuweisen. Mit vom 7. Mai 2023 datierter Eingabe gelangte der Beschwerdeführer selber an das Bundesgericht und verlangte die Aufhebung des obergerichtlichen Entscheids sowie die vollumfängliche Abweisung der Klage.

Am 11. Mai 2023 teilte der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers mit, dass er diesen ab sofort nicht mehr vertrete.

Der Beschwerdegegner beantragt, auf beide Beschwerden nicht einzutreten, eventualiter seien sie abzuweisen. Die Vorinstanz verzichtete auf Vernehmlassung.

Die Parteien haben repliziert bzw. dupliziert. Am 15. August 2023 reichte der Beschwerdeführer eine weitere Eingabe ein.

Erwägungen:

1.

1.1. Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten (**BGE 134 II 244** E. 2.1). In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Unerlässlich ist, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (**BGE 140 III 86** E. 2, 115 E. 2).

1.2. 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). 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; **135 III 397** E. 1.5). 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). 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). 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).

2.

Auf die vom Beschwerdeführer selbst verfasste Beschwerde kann nicht eingetreten werden, da sie die Begründungsanforderungen (Erwägung 1) durchwegs verfehlt. Weder zeigt er eine Rechtsverletzung auf, noch erhebt er eine gehörig begründete Sachverhaltsrüge, obwohl er von den vorinstanzlichen Feststellungen abweicht bzw. darüber hinausgeht. Dies ist unzulässig.

3.

Der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers erhebt in der von ihm verfassten Beschwerde zwei Rügen: Er wirft der Vorinstanz eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV) vor (dazu E. 4). Sodann beanstandet er "eine Verletzung der Ziele des bäuerlichen Bodenrechts" und meint, der Beschwerdegegner habe das Rückkaufsrecht "offenkundig rechtsmissbräuchlich" ausgeübt (dazu E. 5).

4.

4.1. Der Grundsatz des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV) beinhaltet insbesondere das Recht des Betroffenen, sich vor Erlass eines ihn belastenden Entscheids zur Sache zu äussern und an der Erhebung wesentlicher Beweise mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis äussern zu können, wenn dieses geeignet ist, den Ausgang des Verfahrens zu beeinflussen (**BGE 142 I 86** E. 2.2; **135 I 187** E. 2.2; **134 I 140** E. 5.3; **131 I 153** E. 3).

4.2. Der Beschwerdeführer erblickt die Gehörsverletzung darin, dass die Vorinstanz seine Gehörsrüge gegen die erste Instanz, welche die Hauptverhandlung vom 6. Juli 2022 trotz Nichterscheinens des Beschwerdeführers durchgeführt hatte, abwies, unter anderem mit der Begründung, er habe jegliche Ausführungen dazu unterlassen, welche Vorbringen er bei erneuter Durchführung der Hauptverhandlung in das Verfahren hätte einführen wollen und inwiefern diese hätten erheblich sein können. Angesichts der Klageantwort, in der er wiederholt die Parteibefragung beantragt habe, sei offenkundig, zu welchen Vorbringen er bei erneuter Durchführung der Hauptverhandlung zu befragen sein werde. Die Begründung der Vorinstanz sei daher überspitzt formalistisch. Was bereits in den Akten enthalten sei, bedürfe gewiss keiner Wiederholung.

4.3. Dem kann nicht gefolgt werden. Die Berufung ist hinlänglich zu begründen (Art. 311 Abs. 1 ZPO) und es ist in der Rechtschrift selbst auszuführen, welche Beanstandungen und weshalb sie gegen die erstinstanzliche Beurteilung erhoben werden (**BGE 144 III 394** E. 4.1.4, 142 III 413 E. 2.2.4). Die Partei, welche eine Gehörsverletzung rügt, hat trotz formeller Natur des Gehörsanspruchs darzulegen, welche entscheiderelevanten Vorbringen sie bei Gewährung des rechtlichen Gehörs ins Verfahren eingeführt hätte. Dadurch soll vermieden werden, dass eine Rückweisung zum blossen Leerlauf und zu unnötiger Verfahrensverzögerung wird (Urteil 4A_201/2021 vom 26. November 2021 E. 1.3 mit Hinweisen). Dass der Beschwerdeführer solche Darlegungen entgegen der Vorinstanz in seiner Berufungsschrift vorgebracht hätte, macht er nicht geltend. Er übergeht die Begründungsanforderungen an eine Berufung, wenn er meint, er habe darauf verzichten dürfen, weil sich dies angeblich aus seinen in der Klageantwort enthaltenen Anträgen auf Parteibefragung ergebe. Die Vorinstanz urteilte nicht überspitzt formalistisch, wenn sie verlangte, dass der Beschwerdeführer in seiner Berufungsschrift hätte darlegen müssen, welche entscheiderelevanten Äusserungen er bei Anwesenheit an der erstinstanzlichen Verhandlung hätte einbringen wollen. Sie musste nicht in der Klageantwort forschen, ob sich daraus allenfalls solche entscheiderelevanten Äusserungen ableiten lassen. Dem steht die Eigenständigkeit des Berufungsverfahrens entgegen. Die Gehörsrüge ist unbegründet.

4.4. Nicht einzutreten ist auf die verfahrensrechtlichen Vorwürfe, namentlich auf den Vorwurf der Verletzung der "richterlichen Fürsorgepflicht", die der Beschwerdeführer direkt gegen den erstinstanzlichen Verfahrensleiter erhebt (Art. 75 Abs. 1 BGG).

5.

5.1. Betreffend das Rückkaufsrecht bringt der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers vor, der Beschwerdegegner sei altershalber gar nicht mehr in der Lage, den Betrieb nach dem Rückkauf selber zu bewirtschaften. Das Rückkaufsrecht wolle aber die Selbstbewirtschaftung sichern. Deshalb übe der Beschwerdegegner das Rückkaufsrecht offensichtlich missbräuchlich aus, was die Vorinstanz verkenne. Sie ziehe aus der Zielsetzung des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB; SR 211.412.11) und aus Art. 41 Abs. 3 Satz 2 BGBB die falschen Schlüsse, wenn sie urteile, dass es für die Ausübung des Rückkaufsrechts nach Art. 41 BGBB nicht notwendig sei, dass der Veräusserer den Betrieb zur Selbstbewirtschaftung zurückkaufe.

5.2. Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht bezweckt, das bäuerliche Grundeigentum zu fördern und namentlich Familienbetriebe zu erhalten, die Stellung des Selbstbewirtschafters beim Erwerb zu stärken und übersetzte Preise für landwirtschaftlichen Boden zu bekämpfen (vgl. Art. 1 BGBB). Entsprechend diesem Zweck enthält das BGBB insbesondere Bestimmungen über den Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken und sieht unter anderem Rückkaufsrechte vor. So kann der Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes dieses unter der Auflage veräussern, dass der Erwerber dieses selber bewirtschaftete. Um sich abzusichern, dass der Erwerber seine Verpflichtung einhält, steht ihm das vertragliche Rückkaufsrecht gemäss Art. 41 Abs. 3 BGBB zur Verfügung (Urteil 4A_79/2014 vom 15. Oktober 2014 E. 3.3.2; Benno Studer/Jean-Michel Henny, in: Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, BGBB-Kommentar, N. 33 zu Art. 41 BGBB). Nach dieser Bestimmung kann der Veräusserer mit dem Erwerber für den Fall, dass dieser die Selbstbewirtschaftung aufgibt, ein Rückkaufsrecht vereinbaren. Stirbt der Veräusserer und gibt der Erwerber die Selbstbewirtschaftung auf, so kann jeder Erbe, der das Gewerbe selber bewirtschaften

will und dafür als geeignet erscheint, das Rückkaufsrecht selbstständig geltend machen (Art. 41 Abs. 3 BGG).

Gibt ein Eigentümer oder sein Nachkomme, an den das Gewerbe übertragen worden ist, innert zehn Jahren die Selbstbewirtschaftung endgültig auf, so hat der Verkäufer, gegen den das Vorkaufsrecht ausgeübt worden ist, ein Rückkaufsrecht (Art. 55 Abs. 1 BGG). Diese Bestimmung bezieht sich auf die gesetzlichen Vorkaufsrechte nach Art. 42 ff. BGG. Sie gibt dem vorkaufsbelasteten Verkäufer eines landwirtschaftlichen Grundstücks ein Rückkaufsrecht gegenüber dem das Vorkaufsrecht Ausübenden, wenn dieser die Selbstbewirtschaftung (unter deren Voraussetzung er erst vorkaufsberechtigt wurde) innert zehn Jahren endgültig aufgibt.

5.3. Die Vorinstanz erwog, der Beschwerdegegner mache sein vertragliches Rückkaufsrecht nach Art. 41 Abs. 3 BGG geltend, dies rechtzeitig innert der vereinbarten Frist von 25 Jahren. Der Rückkaufsfall sei eingetreten, nachdem der Beschwerdeführer den Betrieb nicht selber bewirtschaftete. Sowohl mit dem vertraglichen Rückkaufsrecht nach Art. 41 Abs. 3 BGG als auch dem gesetzlichen Rückkaufsrecht nach Art. 55 Abs. 1 BGG solle einzig die Selbstbewirtschaftung durch den Käufer gesichert werden. Somit sei für die Ausübung des im Kaufvertrag vom 12. April 1999 nach Art. 41 Abs. 3 BGG abgeschlossenen Rückkaufsrechts nicht erforderlich, dass der Beschwerdegegner das landwirtschaftliche Gewerbe bzw. die landwirtschaftlichen Grundstücke selber bewirtschaftete.

5.4. Diese Erwägungen sind zutreffend. Der Beschwerdeführer vermag sie nicht umzustossen, indem er sich im Wesentlichen auf die Wiederholung seiner Auffassung beschränkt, nach der ratio legis und insbesondere aus Art. 41 Abs. 3 [Satz 2] BGG ergebe sich mit aller Deutlichkeit, dass landwirtschaftliche Gewerbe dem Selbstbewirtschaftler zur Verfügung stehen müssten. Der Beschwerdegegner, der aufgrund seines Alters den streitbetroffenen Betrieb nicht mehr selber bewirtschaften könne, sondern ihn verpachten müsse, missbrauche daher sein Rückkaufsrecht "zu völlig sachfremden Zwecken" bzw. "zur Schikanierung und Demütigung eines missliebigen Familienangehörigen".

Soweit der Beschwerdeführer den angeblichen Rechtsmissbrauch aus der Tatsache ableitet, dass der Beschwerdegegner den Betrieb nicht mehr selber bewirtschaften kann und diesen verpachten müsse, ist ihm die zutreffende Rechtsauffassung der Vorinstanz entgegenzuhalten, dass mit dem Rückkaufsrecht nach Art. 41 Abs. 3 BGG einzig die Selbstbewirtschaftung durch den Erwerber, der von der Übernahme zum Ertragswert profitieren konnte, gesichert werden soll, wohingegen nicht vorausgesetzt wird, dass der Rückkaufsberechtigte die Selbstbewirtschaftung wieder aufnimmt (Studer/Henny, BGG-Kommentar, N. 34 zu Art. 41 BGG). Entsprechend ist Art. 41 Abs. 3 BGG nur anwendbar auf vertragliche Rückkaufsrechte, die zur Sicherung der Selbstbewirtschaftung durch den Erwerber vereinbart werden (Urteil 4A_79/2014 vom 15. Oktober 2014 E. 3.3.2).

Der vom Beschwerdeführer herangezogene Satz 2 von Art. 41 Abs. 3 BGG stützt seine Auffassung ebenfalls nicht: Dort geht es darum, dass nach dem Tod des Rückkaufsberechtigten derjenige Erbe, der Selbstbewirtschaftlerstatus aufweist, das Rückkaufsrecht *alleine* ausüben kann. Ist dies nicht der Fall, können die Erben das Rückkaufsrecht gemeinsam ausüben, ohne dass sie Selbstbewirtschaftler sein müssten. Hier geht es also darum, nur demjenigen Erben vor den anderen Erben den Vorzug zu geben, der das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück selber bewirtschaftet. Daraus und ebensowenig aus dem vom Beschwerdeführer angerufenen Zweck des BGG (Art. 1 BGG) kann aber nicht abgeleitet werden, die Ausübung des Rückkaufsrechts nach Art. 41 Abs. 3 BGG durch den ursprünglichen Veräusserer setze dessen Selbstbewirtschaftlerstatus voraus. Die Vorinstanz hat dies richtig gesehen. Sodann findet die Behauptung des Beschwerdeführers, der Beschwerdegegner habe sich mit dem vereinbarten Rückkaufsrecht doch die Möglichkeit verschaffen wollen, den Betrieb wieder selber zu bewirtschaften, wenn der Beschwerdeführer die Selbstbewirtschaftung wieder aufgabe, in den vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen keine Stütze, weshalb darauf nicht abgestellt werden kann. Ohnehin widerspricht sich der Beschwerdeführer mit dieser Behauptung selber, führt er doch an anderer Stelle aus, es gehe dem Beschwerdegegner überhaupt nicht darum, den Betrieb wieder selber führen zu können. Zudem gebricht die Behauptung am Umstand, dass der Beschwerdegegner bereits bei Vereinbarung des Rückkaufsrechts im Vertrag vom 12. April 1999 über 65 Jahre alt war, und das Rückkaufsrecht trotzdem für die Dauer von 25 Jahren vereinbart wurde. Eine missbräuchliche

Ausübung des Rückkaufsrechts lässt sich mithin mit dieser Behauptung von vornherein nicht begründen.

5.5. Zusammenfassend hat die Vorinstanz kein Bundesrecht verletzt, indem sie den Rückkaufsfall bejahte.

6.

Die Beschwerden sind abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Auf die vom Beschwerdeführer selber verfasste Beschwerde wird nicht eingetreten.

2.

Die vom Rechtsvertreter des Beschwerdeführers verfasste Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

3.

Die Gerichtskosten von Fr. 6'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

4.

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

5.

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

Lausanne, 16. August 2023

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Jametti

Der Gerichtsschreiber: Brugger