Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4P.142/2002 /rnd

Urteil vom 8. Oktober 2002
I. Zivilabteilung

Bundesrichterinnen und Bundesrichter Walter, Präsident,
Klett, Rottenberg Liatowitsch,
Gerichtsschreiberin Boutellier.

A._____,
B._____,
C._____,
Beschwerdeführerinnen, alle drei vertreten durch Fürsprecher Hanspeter Thür, Igelweid 1, Postfach, 5001 Aarau,

gegen

D._____,
Beschwerdegegner, vertreten durch Fürsprecher Dr. Andreas Röthlisberger, Jurastrasse 4, 5001 Aarau,
Obergericht des Kantons Aargau, 2. Zivilkammer,

Art. 9 und Art. 29 al. 2 BV (Willkürliche Beweiswürdigung im Zivilprozess; rechtliches Gehör),

Staatsrechtliche Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Aargau, 2. Zivilkammer, vom 27. Februar 2002.

Sachverhalt:
A.
E._____ (Rechtsvorgänger der Beschwerdeführerinnen) verkaufte mit Vertrag vom 27. Februar 1995 seine Liegenschaft GB Oberentfelden Nr. 714, Parzelle 444 für insgesamt Fr. 2'378'340.– bzw. Fr. 730.–/m2 an D._____ (Beklagter und Beschwerdegegner). Gemäss Ziff. III/2 des Vertrages ist für eine Teilfläche von 2'405 m2 der Teilbetrag von Fr. 1'755'650.– im Zeitpunkt des Beginns der Überbauung dieser Fläche fällig. Der Kaufpreis für die restliche Fläche von ca. 853 m2 in Höhe von Fr. 622'690.– ist fällig bei Erlöschen des dem Verkäufer und dessen Ehefrau vom Käufer unübertragbar und unvererblich eingeräumten Wohnrechtes in dem auf dieser Teilfläche gelegenen Wohnhaus mit Scheune, jedoch ebenfalls frühestens im Zeitpunkt des Beginns der Bauarbeiten; Abbruch- und Tiefbauarbeiten gelten nicht als Baubeginn. Die Parteien vereinbarten keine Verzinsung des Kaufpreises bis zur Fälligkeit. Sollte der Verkäufer versterben, bevor eine erste Teilzahlung zur Zahlung fällig geworden ist, verpflichtet sich der Käufer, der überlebenden Ehefrau F._____ (Klägerin 2 und Rechtsvorgängerin der Beschwerdeführerinnen 2 und 3), und der Tochter des Verkäufers, A._____ (Klägerin 1 und Beschwerdeführerin 1), jährlich je Fr. 10'000.– auf
Anrechnung an die 1. Teilzahlung des Kaufpreises zu bezahlen. Für den Fall des Todes der Ehefrau des Verkäufers ist der gesamte Betrag von Fr. 20'000.– jährlich an die Tochter zu bezahlen. Verzichten der Verkäufer und seine Ehefrau auf das Wohnrecht, übernimmt der Käufer bis zu einem Betrag von maximal Fr. 2'000.– pro Person und Monat die Kosten ihrer Unterbringung in einer Alterswohnung oder in einem Alters- und Pflegeheim, zeitlich unbegrenzt und auf Anrechnung an die 1. Teilzahlung des Kaufpreises.
B.
Am 26. November 1997 erhob die Klägerin 1 beim Gerichtspräsidium Aarau Klage auf Rückübertragung des von ihrem inzwischen verstorbenen Vater verkauften Grundstücks wegen Ungültigkeit des Kaufvertrages. Mit der Replik vom 10. Februar 1999 beantragte die Klägerin 1 zusammen mit der Klägerin 2 (welche erst zu

diesem Zeitpunkt in das Verfahren eingetreten ist), es sei festzustellen, dass die Fälligkeitsregelung des Grundstück-Kaufvertrags wegen Verletzung von Art. 27 ZGB nichtig sei. Ferner sei der Beklagte zu verpflichten, den Klägerinnen den Kaufpreis von Fr. 2'378'340.– bis spätestens 26. Februar 1998 zu bezahlen und ab 27. Februar 1999 einen Verzugszins von 5 % zu entrichten. Die vom Beklagten erhobene Widerklage wurde später zurückgezogen. Das Bezirksgericht Aarau wies die Klage am 23. August 2000 ab, soweit es darauf eintrat.
C.
Gegen diesen Entscheid erhoben die Klägerinnen Appellation an das Obergericht des Kantons Aargau. Sie verlangten, es sei die Ungültigkeit von Ziff. 2 (recte: Ziff. III/2) des Kaufvertrags vom 27. Februar 1995 festzustellen, diese nach dem mutmasslichen Parteiwillen neu zu fassen und für die Bezahlung des Kaufpreises ein Endtermin zu setzen. Eventualiter sei festzustellen, dass der ganze Vertrag vom 27. Februar 1995 ungültig sei und das Grundbuchamt anzuweisen, das Grundstück auf die Klägerinnen zurückzuübertragen. Im Laufe des Appellationsverfahrens verstarb die Klägerin 2; ihre Erbinnen B._____ (Beschwerdeführerin 2) und C._____ (Beschwerdeführerin 3) traten an ihrer Stelle in das Verfahren ein.

Mit Urteil vom 27. Februar 2002 wies das Obergericht die Appellation ab, soweit es darauf eintrat. Die von den Klägerinnen behauptete Urteilsunfähigkeit des Verkäufers im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ist nach Auffassung des Obergerichts nicht wahrscheinlich und durch nichts belegt. Auf die von den Klägerinnen angerufenen Ungültigkeitsgründe der Übervorteilung und des Grundlagenirrtums trat das Obergericht nicht ein, da die Klägerinnen den Vertrag nach der Anfechtung genehmigt hätten.
D.
Die Beschwerdeführerinnen haben das Urteil des Obergerichts des Kantons Aargau vom 27. Februar 2002 mit staatsrechtlicher Beschwerde und Berufung beim Bundesgericht angefochten. Mit der vorliegenden staatsrechtlichen Beschwerde verlangen sie die Aufhebung des angefochtenen Entscheides und die Rückweisung der Sache zur Neubeurteilung an das Obergericht. Der Beklagte schliesst auf Abweisung der staatsrechtlichen Beschwerde, soweit darauf einzutreten ist. Das Obergericht hat auf Vernehmlassung verzichtet.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.
Wird ein Entscheid sowohl mit Berufung als auch mit staatsrechtlicher Beschwerde angefochten, ist in der Regel der Entscheid über die Berufung auszusetzen, bis über die staatsrechtliche Beschwerde entschieden worden ist (Art. 57 Abs. 5 OG; BGE 122 I 81 E. 1 mit Hinweis). Es besteht vorliegend kein Grund von dieser Regel abzuweichen.
2.
Die Beschwerdeführerinnen machten in der Appellation geltend, der Verkäufer sei bei Abschluss des Vertrages wegen der ihm unmittelbar zuvor gestellten Diagnose einer unheilbaren Krankheit urteilsunfähig gewesen. Das Obergericht kam jedoch zum Schluss, die Urteilsunfähigkeit sei nicht wahrscheinlich und durch nichts belegt. Das Obergericht erwog, unbestritten sei zwar, dass die Ärzte dem Verkäufer unmittelbar vor Abschluss des Rechtsgeschäfts im Kantonsspital Aarau eröffnet hätten, er leide an einem beidseitigen bösartigen Nebennieren-Tumor und habe nur noch etwa 6 Monate zu leben. Aufgrund des Arztzeugnisses des Kantonsspitals Aarau vom 4. April 1995 sei auch davon auszugehen, dass sich E._____ bei Eröffnung der Diagnose psychisch in einem Tief befunden habe. Zweifelhaft sei jedoch, ob dieser Zustand auch noch im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses angedauert und zu einer Bewusstseinsstörung geführt habe, welche einer Geisteskrankheit gleichzusetzen wäre, wie sie für die Annahme der Urteilsunfähigkeit vorausgesetzt sei. Der ambulante psychiatrische Dienst Königsfelden, wo der Patient am 14. März 1995 untersucht worden ist, habe dessen geistige Fähigkeiten und die Urteilsfähigkeit als nicht eingeschränkt betrachtet. Entgegen der
im Arztzeugnis vom 4. April 1995 vertretenen Auffassung gehe aus der Beurteilung des psychiatrischen Dienstes auch nicht hervor, dass sich der geistige Zustand nach Vertragsschluss im Hinblick auf die bevorstehende Operation verbessert hätte. Selbst der abgeschlossene Vertrag vermöge die Urteilsunfähigkeit von E._____ nicht zu belegen. Die Verschiebung des Zahlungstermins sei offensichtlich mit einem höheren Kaufpreis entschädigt worden (Fr. 730.–/m2 statt der vom Gutachter dafür festgestellten Fr. 675.–/m2). Zwar sei die Differenz nicht erheblich, ergebe aber für die gesamte Grundstücksfläche doch einen beträchtlichen Zusatzbetrag. Zudem hätten sowohl die Tochter wie auch die Ehefrau des Verkäufers nach dessen Tod jährliche Teilzahlungen be-

anspruchen können. Wenngleich der Vertrag nicht die wirtschaftlich günstigste Lösung für E._____ oder seine Rechtsnachfolger gewesen sei, könne er dennoch nicht als unvernünftig bezeichnet werden. Gegen die Urteilsunfähigkeit spreche zudem, dass der beim Vertragsschluss anwesende Notar nach seiner Zeugenaussage E._____ seit 1993 gekannt habe, sich aber nicht erinnerte, dass dieser im Jahre 1995 anders als vorher gewesen sei. Ausserdem habe der Notar den Verkäufer mehrmals auf das
Problem der Nichtbefristung aufmerksam gemacht.
2.1 Die Beschwerdeführerinnen werfen dem Obergericht vor, es habe den Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, weil es ihren Beweisanträgen, welche für die Beantwortung der Frage der Urteilsunfähigkeit von E._____ im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung entscheidenden Aufschluss hätten geben können, ohne Begründung keine Folge leistete. Darin liege eine formelle Rechtsverweigerung und eine willkürliche antizipierte Beweiswürdigung.
2.2 Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) verlangt insbesondere, dass die Gerichte die rechtserheblichen Vorbringen der Parteien anhören und bei der Entscheidfindung berücksichtigen (BGE 127 I 54 E. 2a; 124 I 241 E. 2, je mit Hinweisen). Damit sich die Parteien ein Bild über die Erwägungen des Gerichts machen können, ist der Entscheid zu begründen. Die Begründung muss kurz die Überlegungen nennen, von denen sich das Gericht hat leiten lassen und auf die sich sein Entscheid stützt. Nicht erforderlich ist hingegen, dass sich der Entscheid mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinander setzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Es genügt, wenn der Entscheid gegebenenfalls sachgerecht angefochten werden kann (BGE 126 I 97 E. 2b; 112 Ia 107 E. 2b, je mit Hinweisen).

Der Anspruch auf rechtliches Gehör dient einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt er ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Der Betroffene hat das Recht, sich vor Erlass eines in seine Rechtsstellung eingreifenden Entscheids zur Sache zu äussern. Dazu gehört insbesondere das Recht, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn es geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen (BGE 127 I 54 E. 2b; 124 I 241 E. 2, je mit Hinweisen). Beantragt eine Partei die Abnahme weiterer Beweise, wozu sie grundsätzlich berechtigt ist, hat das Gericht dem Antrag nicht in jedem Fall Folge zu leisten. Es kann die Beweisbegehren insbesondere dann ablehnen, wenn der Sachverhalt, den eine Partei beweisen will, nicht rechtserheblich ist, wenn bereits Feststehendes bewiesen werden soll, oder wenn von vornherein anzunehmen ist, dass der angebotene Beweis keine Klarstellungen herbeizuführen vermag. Kommt der Richter bei pflichtgemässer Beweiswürdigung zur Überzeugung, der angebotene Beweis vermöge keine
Klärung herbeizuführen, kann auf ein beantragtes Beweismittel verzichtet werden. In der damit verbundenen antizipierten Beweiswürdigung kann keine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör liegen (BGE 124 I 241 E. 2, S. 242; 122 II 464 E. 4a, je mit Hinweisen). Ob die kantonalen Instanzen diese Grundsätze verletzt haben, prüft das Bundesgericht nur unter dem Gesichtswinkel der Willkür, da insoweit nicht der Umfang des bundesrechtlichen Anspruchs auf rechtliches Gehör, sondern lediglich eine Frage der Beweiswürdigung zu beurteilen ist (BGE 119 Ib 492 E. 5b/bb; 115 Ia 97 E. 5b, je mit Hinweisen).
2.3 Im Appellationsverfahren beantragten die Beschwerdeführerinnen, die behandelnden Ärzte seien zum psychischen und geistigen Zustand von E._____ als Zeugen zu befragen, namentlich, ob er aufgrund seines Zustandes am 27. Februar 1995 in der Lage war, die Komplexität des abgeschlossenen Vertrages zu erkennen und im Sinne von Art. 16 ZGB vernunftgemäss zu handeln. Ebenso verlangten sie den Beizug sämtlicher Krankenakten des Hausarztes, des Kantonsspitals und der psychiatrischen Klinik Königsfelden, eventuell auch die Anordnung eines ärztlichen Gutachtens zur Frage der Urteils- und Steuerungsfähigkeit von E._____ zum Zeitpunkt der Vertragsschliessung in Bezug auf das streitige Rechtsgeschäft. Zum Beweis für die von ihnen behaupteten Umstände des Vertragsschlusses, aus denen sich ergeben soll, wie sehr E._____ unter Druck gestanden habe, verlangten die Beschwerdeführerinnen, dass der Notar der den Kaufvertrag beurkundet hatte, das gesamte Dossier samt Klientenblatt und Stundenkontrolle dem Gericht einzureichen habe, und dass er auf der Grundlage dieses Dossiers erneut als Zeuge im Detail zur Vertragsabwicklung befragt werde. In der Appellationsbegründung hatten die Beschwerdeführerinnen ausgeführt, E._____ sei zum
Vertragsabschluss gedrängt worden. Ihm sei das zur Unterschrift vorgesehene Vertragsexemplar, das den im Entwurf vorgesehenen Endzeitpunkt für die Kaufpreiszahlung, zehn Jahre ab Vertragsschluss, nicht mehr enthalte, wahrscheinlich erst kurz vor der Unterzeichnung vorgelegt worden.

2.3.1 Weder im Beschluss vom 6. September 2001 noch im Urteil selbst legte das Obergericht dar, weshalb es die Beweisanträge abwies. Die Beschwerdeführerinnen konnten daher nicht ersehen, ob das Obergericht ihre Beweisofferten aus prozessualen Gründen ablehnte oder den Beweisen die Erheblichkeit und Tauglichkeit absprach. Indem das Obergericht mit keinem Wort erläuterte, ob es die präzise Rekonstruktion der Vertragsabwicklung mit Blick auf die Urteilsfähigkeit für bedeutsam erachtete und die in diesem Zusammenhang gestellten Beweisanträge ohne ein Wort der Erklärung abwies, verunmöglichte es den Beschwerdeführerinnen, das Urteil in diesen Punkten sachgerecht anzufechten. Der Vorwurf fehlender Begründung ist somit gerechtfertigt.
2.3.2 Die Beschwerdeführerinnen machen des Weiteren geltend, das Obergericht sei durch willkürliche Beweiswürdigung zum Ergebnis gelangt, der ihnen obliegende Beweis der Urteilsunfähigkeit des Verkäufers sei misslungen. Wie sie zutreffend darlegen, hat das Obergericht lediglich die Hälfte der im Arztzeugnis des Kantonsspitals Aarau wiedergegebenen Beurteilung des psychiatrischen Dienstes berücksichtigt. Im Volltext lautet die einschlägige Passage wie folgt:
”Die Urteilsfähigkeit und die geistigen Fähigkeiten beurteilten sie als nicht eingeschränkt. Hingegen schreiben sie: ”im Übrigen scheint es einen Zusammenhang zu geben, zwischen dem depressiven Bild und dem Entschluss, das Land zu verkaufen. Es stellt sich die Frage, ob der Patient auch so handeln würde, wenn er nicht depressiv wäre !””
(Hervorhebungen im Original)
Die Beschwerdeführerinnen rügen, das Obergericht habe dieser indirekt wiedergegebenen Einschätzung des psychiatrischen Dienstes beim Entscheid über die Frage der Urteilsfähigkeit zentralen Stellenwert beigemessen, obwohl es nicht über die entsprechenden authentischen Angaben verfügt habe. Indes sei denkbar, dass die Aussagen des psychiatrischen Dienstes von den Ärzten des Kantonsspitals nicht in ihrer Tragweite und Komplexität erfasst, vielleicht sogar missverstanden worden seien. Vor diesem Hintergrund sei die Abweisung ihrer diesbezüglich gestellten Beweisanträge, soweit darin eine vorweggenommene Beweiswürdigung liege, willkürlich. Der vom Obergericht gezogene Schluss wäre nach Auffassung der Beschwerdeführerinnen aber auch falsch, wenn die Auffassung des psychiatrischen Dienstes im Arztzeugnis richtig dargestellt worden wäre, seien doch in diesem Zusammenhang explizit die geistigen Fähigkeiten erwähnt worden. Die anschliessend im Arztbericht wörtlich zitierte Passage des psychiatrischen Dienstes habe das Obergericht ausgeblendet und damit die Äusserungen zur Fähigkeit der Motivbildung und -abwägung, und insbesondere auch zur Fähigkeit, gemäss dem eigenen Willen zu handeln, auf stossende Weise missachtet. Die Formulierung des
Dienstes könnte rhetorisch als Infragestellung der Urteilsfähigkeit beim Vertragsschluss gemeint gewesen sein. In Frage gestellt worden sei die Fähigkeit zur Willensbildung, welche Teil der Urteilsfähigkeit ist. Indem das Obergericht unter diesen Umständen die Anordnung eines Gutachtens verweigert habe, sei es in Willkür verfallen. Ferner lasse sich den zitierten Angaben des psychiatrischen Dienstes nicht entnehmen, auf welchen Zeitpunkt Bezug genommen werde.

Diese Rügen sind begründet. Das Obergericht hat grundsätzlich auf den Arztbericht abgestellt, diesen aber nicht in seiner Gesamtheit gewürdigt. Namentlich hat es übergangen, dass die Spitalärzte die Beschwerdeführerin 1 auf die Möglichkeit der Erstellung eines forensischen Gutachtens hinwiesen. Gemäss dem Arztbericht könnte im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung, bei der die Urteilsfähigkeit ihres Vaters relevant wäre, auf die Untersuchung vom 14. März 1995 gegriffen werden. Weshalb Fachleute nicht in der Lage sein sollten, aus den vorhandenen Grundlagen Rückschlüsse auf die Urteilsfähigkeit des Verkäufers zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses zu ziehen, ist nicht einzusehen. Insoweit konnte die Tauglichkeit der beantragten Beweismittel nicht willkürfrei verneint werden. Daran ändert sich auch nichts, wenn die psychiatrische Einschätzung vom 14. März 1995, wonach die Urteilsfähigkeit gegeben sei, berücksichtigt wird. Wie das Obergericht zutreffend ausführte, ist die Urteilsfähigkeit konkret, das heisst hinsichtlich eines bestimmten Geschäfts, zu bestimmen. Dass den Fachärzten die Tragweite des Vertrages und dessen Begleitumstände bekannt und sie entsprechend befragt worden wären, ist dem angefochtenen Urteil nicht zu
entnehmen. Die im Arztbericht zitierte Aussage, dass E._____ urteilsfähig gewesen sei, darf daher einer gerichtlich angeordneten Begutachtung nicht entgegenstehen. Schon gar nicht vermag die Einschätzung des Notars ein Gutachten zu ersetzen. Soweit die Verweigerung des beantragten Gutachtens auf vorweggenommener Beweiswürdigung beruht, liegt darin eine verfassungswidrige Verweigerung des Rechts zum Beweis.
2.3.3 Die Beschwerdeführerinnen rügen zudem zu Recht, die Überlegungen des Obergerichtes zur Wirtschaftlichkeit des streitigen Rechtsgeschäftes seien nicht nachvollziehbar. Unstreitig ist, dass von den wirtschaftlichen

Auswirkungen eines Geschäftes auf die Urteilsfähigkeit oder -unfähigkeit einer Vertragspartei geschlossen werden kann. Wenn jedoch das Obergericht seiner Argumentation den Gesamtbetrag des gegenüber dem Marktwert erzielten Mehrpreises zugrunde legt, lässt es willkürlich ausser Acht, dass sich der Verkäufer für den errechneten Mehrbetrag, der insgesamt als beträchtlich eingestuft wurde, einer ebenfalls beträchtlichen Gesamtfläche entäussert hat, und dass ihm auch der Nutzen aus dem Mehrpreis zufolge der Fälligkeitsklausel auf unbestimmte Zeit entzogen bleibt. Ein korrektes Bild kann sich diesbezüglich nur ergeben, wenn der Mehrpreis prozentual bestimmt wird. Indem das Obergericht dies nicht berücksichtigt hat, verletzte es das Willkürverbot.
2.3.4 Des Weiteren lässt sich nicht ausschliessen, dass die Urteilsfähigkeit im Zeitpunkt des Vertragsschlusses davon abhängen könnte, ob der Verkäufer vor Vertragsunterzeichnung und somit auch in Unkenntnis der Schwere seiner Krankheit davon erfuhr, dass der Käufer im Vertrag keine Fälligkeitsregelung festsetzen wollte, und wie der Verkäufer gegebenenfalls damals darauf reagierte. Diesbezüglich kann der beantragten Edition des Dossiers über das betreffende Geschäft samt Klientenblatt und Stundenkontrolle von Notar G._____ und dessen Einvernahme als Zeuge zur Vertragsabwicklung nicht von vornherein die Beweistauglichkeit abgesprochen werden. Die unbegründete Abweisung der entsprechenden Anträge erweist sich somit als nicht nachvollziehbar und der vorweggenommene Schluss auf das Scheitern des Beweises der Beschwerdeführerinnen als willkürlich.
2.4 Aus den dargelegten Gründen wird die staatsrechtliche Beschwerde gutgeheissen und der angefochtene Entscheid aufgehoben.
3.
Der Vollständigkeit halber ist anzufügen, dass die Beschwerdeführerinnen mit den weiteren Rügen keine Verletzungen des Willkürverbotes aufzuzeigen vermögen.
3.1 Dem angefochtenen Urteil ist insbesondere nicht zu entnehmen, der Beschwerdegegner habe bestritten, dass der Vertrag in Oberentfelden unterzeichnet worden sei und nicht in Aarau, wie auf dem Vertrag vermerkt. Hier ist keine Willkür bei der Beweiswürdigung auszumachen.
3.2 Unbegründet ist ferner die Rüge, das Obergericht habe willkürlich angenommen, dass die Ehefrau dem Vertrag ohne Vorbehalt zugestimmt habe. Die Beschwerdeführerinnen räumen selbst ein, dass diese den Vertrag mitunterzeichnet hat. Ob dies eine vorbehaltlose Zustimmung zum Vertrag bedeutet, beurteilt sich nach materiellem Bundesrecht und kann somit im Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde nicht geprüft werden (Art. 84 Abs. 2 OG).
3.3 Soweit die Beschwerdeführerinnen vorbringen, weshalb sie den Vertrag für unvernünftig erachten, wird die Rüge gegenstandslos, da sich eine Grundlage der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit des Geschäftes bereits als willkürlich erwiesen hat (siehe Erwägung 2.3.3 hiervor).
3.4 Schliesslich rügen die Beschwerdeführerinnen, das Obergericht habe den entscheidenden Vertragsinhalt willkürlich verkannt, da es zum Ergebnis gelangt sei, die Parteien hätten die Kaufpreisforderung vom Beginn der Bauarbeiten abhängig machen wollen. Die diesbezüglichen Ausführungen der Beschwerdeführerinnen erschöpfen sich in der eigenen Darlegung des Sachverhaltes aus ihrer Sicht. Inwiefern durch die obergerichtliche Beweiswürdigung das Willkürverbot verletzt sein soll, zeigen sie nicht auf (zum Willkürbegriff: BGE 128 II 259 E. 5 S. 280 f. mit Hinweis).
4.
Die Beschwerdeführerinnen dringen mit ihren Rügen im Wesentlichen durch. Entsprechend dem Verfahrensausgang wird die Gerichtsgebühr dem Beschwerdegegner auferlegt (Art. 156 Abs. 1 OG); er hat den Beschwerdeführerinnen zudem eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 159 Abs. 1 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die staatsrechtliche Beschwerde wird gutgeheissen und das Urteil des Obergerichts des Kantons Aargau, 2. Zivilkammer, vom 27. Februar 2002 aufgehoben.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 15'000.– wird dem Beschwerdegegner auferlegt.
3.
Der Beschwerdegegner hat die Beschwerdeführerinnen für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 17'000.– zu entschädigen.

4.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Aargau, 2. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 8. Oktober 2002
Im Namen der I. Zivilabteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: