Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.396/2002 /bmt

Urteil vom 10. Juni 2003
I. Zivilabteilung

Besetzung
Bundesrichter Corboz, Präsident,
Bundesrichterinnen Klett, Rottenberg Liatowitsch, Bundesrichter Nyffeler, Favre.
Gerichtsschreiberin Schoder.

Parteien
A._____,
Beklagter und Berufungskläger, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Peter Conrad, Schwertstrasse 1, Postfach 1760, 5401 Baden,

gegen

B._____ AG,
Klägerin und Berufungsbeklagte, vertreten durch Fürsprecher lic. iur. Ralph van den Bergh, Bahnhofstrasse 88, Postfach 2181, 5430 Wettingen.

Gegenstand
Kaufrechtsvertrag; Rückforderungsanspruch; Verjährung,

Berufung gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Aargau, 2. Zivilkammer, vom 30. Oktober 2002.

Sachverhalt:
A.
Die B._____ AG (nachfolgend: die Klägerin) schloss mit A._____ (nachfolgend: der Beklagte) am 9. Juli 1990 einen öffentlich beurkundeten Vertrag, worin der Beklagte der Klägerin ein Kaufrecht am Grundstück GB X._____ einräumte. Die Parteien hielten im Vertrag ausdrücklich fest, dass das Kaufrecht erst nach Ablauf der nach Art. 218 aOR geltenden Sperrfrist, d.h. erst ab dem 1. April 1997 ausgeübt werden konnte. Die Klägerin hatte den vereinbarten Preis von Fr. 130'000.– bereits am 28. April 1989 bezahlt. Mit Verfügung vom 7. Mai 1991 verweigerte das Grundbuchamt Baden wegen Nichtbeurkundung des Grundstückpreises und weiterer Mängel die Eintragung des Kaufrechts ins Grundbuch. Am 22. Dezember 1993 schlossen die Parteien einen öffentlich beurkundeten Kaufvertrag über das gleiche Grundstück. Darin hielten die Parteien fest, dass die Klägerin den Kaufpreis von Fr. 130'000.– (umgerechnet Fr. 20.75 pro Quadratmeter) bereits gezahlt hatte.

Im August 1998 legten die Parteien den Kaufrechtsvertrag vom 9. Juli 1990 dem Finanzdepartement Aargau (Abteilung Landwirtschaft) vor, um zu erfahren, ob der Vertrag mit dem am 1. Januar 1994 in Kraft getretenen Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vereinbar ist. Mit Verfügung vom 24. August 1998 stellte das Finanzdepartement des Kantons Aargau (Abteilung Landwirtschaft) fest, dass die Klägerin nicht als Selbstbewirtschafterin im Sinne von Art. 9 BGBB betrachtet werden könne und der Quadratmeterpreis des Grundstücks GB X._____ gemäss Art. 66 BGBB höchstens Fr. 9.30 betragen dürfe.

Im Oktober 1999 reichte die Klägerin beim Finanzdepartement ein Gesuch um Bewilligung des Kaufvertrages vom 22. Dezember 1993 ein. Mit Verfügung vom 10. Januar 2000 verweigerte das Finanzdepartement gestützt auf Art. 61 i.V.m. Art. 63 BGBB die Bewilligung und teilte den Parteien in derselben Verfügung mit, dass ein neuer Kaufvertrag zu einem Quadratmeterpreis zu Fr. 6.40 bewilligt werden könnte, sofern sich trotz

öffentlicher Ausschreibung zu einem nicht übersetzten Preis kein Selbstbewirtschafter meldet.
B.
Am 17. Februar 2000 beantragte die Klägerin beim Bezirksgericht Baden, der Beklagte sei zur Bezahlung von Fr. 130'000.– nebst 5% Zins seit dem 22. Dezember 1993 zu verpflichten. Eventuell sei der Beklagte zu verpflichten, den Verkehrswert der Parzelle gemäss Ergebnis des Beweisverfahrens, mindestens jedoch Fr. 50'000.– nebst 5% Zins seit dem 22. Dezember 1993 zu bezahlen. Mit Urteil vom 4. September 2001 hiess das Bezirksgericht Baden die Klage teilweise gut und verurteilte den Beklagten zur Zahlung von Fr. 130'000.– nebst 5% Zins seit dem 14. Februar 2000. Der Beklagte erhob dagegen Appellation, welche das Obergericht des Kantons Aargau mit Urteil vom 30. Oktober 2002 abwies.
C.
Der Beklagte beantragt dem Bundesgericht mit Berufung, das Urteil des Obergerichts aufzuheben und die Klage abzuweisen. Sodann seien die Akten zur Fällung eines neuen Kostenentscheids für das erst- und zweitinstanzliche Verfahren an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Klägerin schliesst auf Abweisung der Berufung.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
Zwischen den Parteien ist streitig, ob der Anspruch der Klägerin auf Rückzahlung des am 28. April 1989 geleisteten Kaufpreises von Fr. 130'000.– im Zeitpunkt der Klageerhebung am 17. Februar 2000 bereits verjährt war. Vorab muss geprüft werden, woraus sich der Anspruch ableitet.
2.
2.1 Die Vorinstanz geht davon aus, dass der Kaufrechtsvertrag vom 9. Juli 1990 gültig war und die daraus entstandene Forderung der Klägerin durch Novation unterging. An die Stelle der Forderung aus dem Kaufrechtsvertrag sei eine neue Forderung aus dem Kaufvertrag vom 22. Dezember 1993 getreten. Massgebend für die Verjährung des Rückforderungsanspruchs sei somit der Kaufvertrag.
2.2 Der Beklagte vertritt dagegen den Standpunkt, die Voraussetzungen der Novation seien nicht erfüllt gewesen. Beim Kaufrechtsvertrag habe es sich um ein Spekulationsgeschäft gehandelt, was im Lichte der Sperrfrist nach Art. 218 aOR unzulässig gewesen sei. Aus einem widerrechtlichen Vertrag könne aber keine Forderung entstehen, die durch eine neue Forderung ersetzt werden könne. Auch habe den Parteien der Wille zur Novation gefehlt. Sodann sei die Novation einer Forderung aus dem Kaufrechtsvertrag auch deshalb unmöglich gewesen, weil der Kaufvertrag von den zuständigen Behörden nicht bewilligt worden und somit nichtig sei.
2.3 Nach Art. 218 aOR durften landwirtschaftliche Grundstücke nach ihrem Erwerb während einer Sperrfrist von zehn Jahren nicht verkauft werden. Geschäfte, die dieser Vorschrift zuwiderliefen, waren nichtig (Art. 218ter aOR). Die Rechtsprechung dehnte die Anwendung dieser Regeln auch auf das Kaufrecht aus, sofern es innerhalb der Sperrfrist ausgeübt wurde. Ein während der Sperrfrist eingeräumtes Kaufrecht galt aber als zulässig, soweit die Ausübungsfrist über das Ende der Sperrfrist hinausreichte (BGE 113 II 59 E. 4b S. 62; 94 II 105 E. 3 S. 112 f.). Der vorliegende Kaufrechtsvertrag vom 9. Juli 1990 hielt ausdrücklich fest, dass das Kaufrecht für zehn Jahre begründet sei und nicht vor Ablauf der Sperrfrist ausgeübt werden könne. Der Vorinstanz ist daher zuzustimmen, dass der Inhalt des Kaufrechtsvertrags nicht widerrechtlich war. Den Feststellungen im angefochtenen Urteil kann im Übrigen nicht entnommen werden, dass sich die Klägerin das Kaufrecht einräumen liess, um zu spekulieren.
2.4 Indessen verkennt die Vorinstanz, dass der Kaufrechtsvertrag formungültig war. Verträge, die ein Kaufrecht an einem Grundstück begründen, bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung (Art. 216 Abs. 2 OR). Zu beurkunden sind sowohl die objektiv als auch die subjektiv wesentlichen Vertragspunkte (BGE 113 II 402 E. 2a S. 404). Objektiv wesentlich ist insbesondere der Kaufpreis des Grundstücks (BGE 101 II 329 E. 3a S. 331; Giger, Berner Kommentar, N. 60 zu Art. 216 OR). Der öffentlich beurkundete Kaufrechtsvertrag enthielt keine Angaben über den Kaufpreis des Grundstücks GB X._____. Es fehlte somit an der Beurkundung dieses objektiv wesentlichen Vertragspunktes. Der Grundbuchverwalter hat die Eintragung des Kaufrechts wegen dieses Formmangels denn auch verweigert, wie ergänzend festzuhalten ist (Art. 64 Abs. 2 OG).
2.5 Dem Standpunkt der Vorinstanz, dass die Forderung der Klägerin aus dem Kaufrechtsvertrag durch Novation erlosch, kann deshalb nicht gefolgt werden. Ist eine Forderung wegen Formungültigkeit des Vertrages schon gar nicht entstanden, kann sie durch Novation auch nicht gerettet werden (Gonzenbach, Basler Kommentar, 2. Aufl., N. 4 zu Art. 116 OR).
2.6 Gemäss dem angefochtenen Urteil sollte nach dem übereinstimmenden tatsächlichen Parteiwillen anstelle

des Kaufrechts, dessen Eintrag das Grundbuchamt verweigerte, der Kauf des Grundstücks treten. Im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 22. Dezember 1993 hielten die Parteien nunmehr fest, dass der Kaufpreis von Fr. 130'000.– bereits bezahlt worden war. An diese Feststellungen über den tatsächlichen Parteiwillen ist das Bundesgericht gebunden (Art. 63 Abs. 2 OG).
2.7 Beim Kaufobjekt handelt es sich um ein landwirtschaftliches Grundstück. Art. 218 OR verweist für die Veräusserung auf das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB; SR 211.412.11). Die Bestimmungen des BGBB gelten für alle Rechtsgeschäfte, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes beim Grundbuchamt angemeldet werden (Art. 95 Abs. 1 BGBB). Wie sich aus der Verfügung vom 10. Januar 2000 des Finanzdepartements (Abteilung Landwirtschaft) des Kantons Aargau ergibt, trifft dies auf das Grundstück GB X._____ zu. Für den Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks braucht es eine behördliche Bewilligung (Art. 61 Abs. 1 und 3 BGBB). Wird die Bewilligung verweigert, so wird damit festgestellt, dass dem Erwerb öffentlichrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Rechtsgeschäfte, die zu den öffentlichrechtlichen Vorschriften des BGBB in Widerspruch stehen, sind gemäss Art. 70 BGBB nichtig. Der Erwerber kann die von ihm bereits erbrachten Geldleistungen nach Massgabe der Bestimmungen über die ungerechtfertigte Bereicherung (Art. 62 ff. OR) zurückfordern (Beat Stalder, Das bäuerliche Bodenrecht - Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, N. 13 zu Art. 70 BGBB).

Mit Verfügung vom 24. August 1998 stellte das Finanzdepartement (Abteilung Landwirtschaft) des Kantons Aargau fest, dass der Kaufvertrag den Vorschriften des BGBB zuwiderläuft, und mit Verfügung vom 10. Januar 2000 verweigerte das Amt gestützt auf Art. 61 i.V.m. Art. 63 BGBB die Bewilligung des Grundstückerwerbs. Der Kaufvertrag ist unbestrittenermassen nichtig, und die Klägerin hat einen bereicherungsrechtlichen Anspruch auf Rückerstattung des bereits gezahlten Kaufpreises.
3.
3.1 Die Vorinstanz vertritt die Auffassung, der Bereicherungsanspruch sei erst mit Rechtskraft der bewilligungsverweigernden Verfügung vom 10. Januar 2000 entstanden. Auf die Feststellungsverfügung vom 24. August 1998 habe es nicht ankommen können, weil ihr keine rechtsgestaltende Wirkung zukomme. Die relative Verjährungsfrist von einem Jahr ab Kenntnis des Bereicherungsanspruchs habe somit erst am 14. Februar 2000 zu laufen begonnen, und der Anspruch der Klägerin auf Rückzahlung des Kaufpreises sei zur Zeit der Klageerhebung am 17. Februar 2000 nicht verjährt gewesen.
3.2 Der Beklagte stellt sich dagegen auf den Standpunkt, der Beginn der einjährigen Verjährungsfrist des Bereicherungsanspruchs hänge nicht von der rechtsgestaltenden Wirkung einer amtlichen Verfügung ab. Massgebend seien allein die tatsächlichen Kenntnisse der Klägerin um den Rückzahlungsanspruch gewesen. Die Klägerin habe spätestens mit Erhalt der Feststellungsverfügung vom 24. August 1998 gewusst, dass der Erwerb des Grundstücks GB X._____ nicht bewilligt werden könne. Der Rückzahlungsanspruch sei deshalb zu einem Zeitpunkt eingeklagt worden, als er bereits verjährt war.
3.3 In der vorliegenden Streitsache liegt ein Bereicherungsanspruch aus nicht verwirklichtem Zuwendungsgrund vor. Er entsteht in dem Zeitpunkt, da feststeht, dass sich der Zuwendungsgrund nicht mehr verwirklichen wird (von Tuhr/Peter, Allgemeiner Teil des schweizerischen Obligationenrechts, Bd. I, S. 489). Die Verjährung beginnt mit Ablauf eines Jahres, nachdem der Verletzte von seinem Bereicherungsanspruch Kenntnis hat, in jedem Fall aber mit Ablauf von zehn Jahren seit der Entstehung des Anspruchs (Art. 67 Abs. 1 OR; vgl. zum Beginn der absoluten Verjährungsfrist BGE 119 II 20 E. 2b S. 22).
3.4 Fristauslösende Kenntnisnahme liegt vor, wenn der Gläubiger einen solchen Grad von Gewissheit über den Bereicherungsanspruch hat, dass nach Treu und Glauben gesagt werden kann, der Gläubiger habe nunmehr keinen Anlass oder keine Möglichkeit mehr zu weiterer Abklärung und anderseits genügend Unterlagen zur Klageerhebung, so dass ihm eine solche vernünftigerweise zugemutet werden dürfe (BGE 127 III 421 E. 4b S. 427; 82 II 411 E. 9a S. 428 f.; 63 II 252 E. 3 S. 259 f.; Berti, Basler Kommentar, 2. Aufl., N. 4 zu Art. 67 OR; Eugen Bucher, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 2. Aufl., S. 699 ff.). Gewissheit über den Bereicherungsanspruch setzt Kenntnisse über das ungefähre Ausmass der Vermögenseinbusse, die Grundlosigkeit der Vermögensverschiebung und die Person des Bereicherten voraus (BGE 105 II 92 E. 3a S. 95 f.; 82 II 411 E. 9b S. 429; 63 II 252 E. 3 S. 259; Bucher, a.a.O., S. 700; Guhl/Koller/Schnyder/ Druey, Das Schweizerische Obligationenrecht, 9. Aufl., § 28 N. 8). Im Gegensatz zu der in Art. 26 OR für den Irrtum vorgesehenen Regelung kommt es nicht darauf an, wann der Geschädigte bei der nach den Umständen zu erwartenden Aufmerksamkeit den Bereicherungsanspruch hätte erkennen können, sondern es wird auf

die tatsächlichen Kenntnisse über den Anspruch abgestellt (BGE 109 II 433 E. 2 S. 434 f.; Berti, a.a.O., N. 4 zu Art. 67 OR; Bucher, a.a.O., S. 700). Immerhin wird verlangt, dass der Gläubiger, der die wesentlichen Elemente seines Anspruchs kennt, sich nach den Einzelheiten und genauen Angaben erkundigt, deren er für die Prozessführung bedarf (BGE 109 II 433 E. 2 S. 435).

Nach BGE 110 II 335 E. 2c S. 338 f., in dem es um den Beginn der Verjährungsfrist für die Rückerstattung des im Voraus bezahlten Kaufpreises infolge Nichtbewilligung eines Grundstückkaufs durch Ausländer ging, kennt der Käufer sein Rückforderungsrecht hinreichend, sobald er weiss, dass die Bewilligung nicht erhältlich ist oder dass die Parteien nicht mehr darum nachsuchen. Das Bundesgericht hielt fest, dass bei bewilligungsbedürftigen Rechtsgeschäften der Kläger den Entscheid der Behörde im allgemeinen abwarten darf, bevor man von ihm verlangen kann, dass er auf Rückforderung der Nichtschuld klage. Bloss informelle Stellungnahmen der Behörde liess das Bundesgericht in dem erwähnten Urteil jedenfalls nicht genügen, um dem Kläger Gewissheit davon zu verschaffen, dass die Bewilligung nicht mehr erhältlich ist.
3.5 Das Instrument der Feststellungsverfügung, wie es im Bundesverwaltungsrecht in Art. 25 VwVG vorgesehen ist, bezweckt, dem Betroffenen eine die Behörde verpflichtende Auskunft über seine Rechtslage zu erteilen. Die Feststellungsverfügung unterscheidet sich von einfachen behördlichen Auskünften und Stellungnahmen dadurch, dass sie eine förmliche Verfügung darstellt, die auf dem Rechtsmittelweg angefochten werden kann. Geht die rechtsfeststellende Verfügung einer gestaltenden Verfügung voraus, ist die erlassende Behörde an den Inhalt ihrer Feststellungsverfügung grundsätzlich gebunden (vgl. zum Ganzen Blaise Knapp, Précis de droit administratif, 4. Aufl., N. 966 und 968 ff.; Häfelin/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl., N. 895; Moor, Droit administratif, Bd. II, 2. Aufl., S. 161; Benoît Bovay, Procédure administrative, S. 259 f.). Als verbindliche behördliche Auskunft kann eine Feststellungsverfügung daher geeignet sein, dem Betroffenen hinreichend Gewissheit über den Inhalt einer ihr nachgehenden Gestaltungsverfügung zu vermitteln. Dies gilt zumindest insoweit, als die in der Feststellungsverfügung enthaltenen Auskünfte klar und vollständig sind und der rechtserhebliche Sachverhalt sich nach Erlass der
Feststellungsverfügung mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht mehr ändert.
3.6 Bei der Verfügung des Finanzdepartements des Kantons Aargau vom 24. August 1998 handelt es sich um eine gestützt auf Art. 84 lit. b BGBB ergangene Feststellungsverfügung im Sinne von Art. 5 Abs. 1 lit. b VwVG. Nach dieser Bestimmung kann derjenige, der ein schutzwürdiges Interesse hat, von der Bewilligungsbehörde feststellen lassen, ob der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks bewilligt werden kann. Im Bund ergibt sich ein Anspruch auf Erlass einer Feststellungsverfügung allgemein aus Art. 25 Abs. 2 VwVG, wenn der Gesuchsteller ein schutzwürdiges, rechtliches oder tatsächliches Interesse nachweist, das nicht durch eine rechtsgestaltende Verfügung gewahrt werden kann (BGE 126 II 300 E. 2c S. 303 mit Hinweisen). Im Unterschied zum auf Art. 25 Abs. 2 VwVG gestützten Anspruch auf Erlass einer Feststellungsverfügung ist der Feststellungsanspruch nach Art. 84 BGBB nicht subsidiär. Er besteht von Gesetzes wegen auch dann, wenn die Voraussetzungen für den Erlass einer Gestaltungsverfügung (Art. 83 BGBB) vorhanden wären.

Der Verzicht auf die Subsidiarität des Feststellungsanspruchs bedeutet allerdings nicht, dass die Feststellungsverfügung die Bewilligung zu ersetzen vermag. Der Vorinstanz ist insoweit zuzustimmen, als das bewilligungspflichtige Rechtsgeschäft von Gesetzes wegen nur durch eine Gestaltungsverfügung (Bewilligung) vollgültig werden kann (Stalder, a.a.O., N. 3 zu Art. 84 BGBB).

Der Feststellungsanspruch nach Art. 84 BGBB soll den Parteien ermöglichen, vor der Durchführung des Bewilligungsverfahrens verbindliche Auskünfte über die Chancen der Bewilligung ihres Rechtsgeschäfts einzuholen (Stalder, a.a.O., N. 9 zu Art. 84 BGBB). Die Parteien können dadurch Vorkehrungen vermeiden, die sich nachträglich als unzulässig oder nutzlos erweisen (Botschaft des Bundesrates zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht [BGBB]vom 19. Oktober 1988, BBl 1988 III 1058 f.; Stalder, a.a.O., N. 2 zu Art. 84 BGBB; hierzu allgemein Kölz/Häner, Verwaltungsverfahren und Ver- waltungsrechtspflege des Bundes, 2. Aufl., N. 208). Die Bewilligungsbehörde ist im Rahmen eines dem Feststellungsverfahren nachfolgenden Bewilligungsverfahrens an ihre Feststellungsverfügung grundsätzlich gebunden: Hat sie festgestellt, das Geschäft sei bewilligungsfähig, so hat sie die Bewilligung im Bewilligungsverfahren zu erteilen. Lautete die Feststellung umgekehrt auf Nichtbewilligungsfähigkeit, so wird ein dennoch eingereichtes Gesuch abzuweisen sein, es sei denn, der rechtserhebliche Sachverhalt habe sich seit Erlass der Feststellungsverfügung verändert (Stalder,

a.a.O., N. 9 und 11 zu Art. 84 BGBB). Nach Erhalt der Feststellungsverfügung hat der
Gläubiger somit in aller Regel hinreichend Kenntnis darüber, ob mit der Erteilung der Bewilligung gerechnet werden kann oder nicht. Mit derselben Sicherheit weiss er in diesem Zeitpunkt auch, ob sich ein allfälliger Zuwendungsgrund verwirklichen wird bzw. ob ihm ein Bereicherungsanspruch aus nicht verwirklichtem Zuwendungsgrund zusteht. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz ist die zusätzliche Durchführung eines Bewilligungsverfahrens zur Erlangung einer Gestaltungsverfügung (Bewilligungsverweigerung), damit der Gläubiger seinen Bereicherungsanspruch gerichtlich geltend machen kann, entbehrlich. Für den Beginn der relativen Verjährungsfrist von einem Jahr ab Kenntnis des Bereicherungsanspruchs ist eine gestützt auf Art. 84 BGBB ergangene Feststellungsverfügung daher grundsätzlich massgeblich.
3.7 Die Feststellungsverfügung von 1998 vermittelte der Klägerin Kenntnis davon, dass sie nicht als Selbstbewirtschafterin im Sinne von Art. 9 BGBB betrachtet werden konnte. Gemäss Art. 63 Abs. 1 lit. a BGBB ist das Fehlen dieser Eigenschaft ein Grund zur Verweigerung der Bewilligung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks. Die Behörde wies darauf hin, dass eine juristische Person die Voraussetzung der Selbstbewirtschaftung grundsätzlich nicht erfüllen könne. Immerhin halte es die Praxis so, dass eine Aktiengesellschaft dann als Selbstbewirtschafterin gilt, wenn die Mehrheit der Aktionäre die Selbstbewirtschaftung übernehme. Dies treffe auf die Aktionäre der Klägerin aber nicht zu. Weiter stellte das Finanzdepartement fest, dass der Landwirtschaftsbetrieb der Klägerin im Kanton Thurgau und somit ausserhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs des Gewerbes der Erwerberin liege, was gemäss Art. 63 Abs. 1 lit. d BGBB wiederum einen Grund zur Bewilligungsverweigerung darstelle. Sodann hielt das Finanzdepartement fest, dass der höchstzulässige Quadratmeterpreis für das Grundstück GB X._____ bei Fr. 9.30 liege. Daraus wurde für die Klägerin ersichtlich, dass der vereinbarte und bezahlte Preis von Fr. 130'000.–
(umgerechnet Fr. 20.75 pro Quadratmeter) übersetzt war und somit nach Art. 63 Abs. 1 lit. b BGBB ein weiterer Grund zur Bewilligungsverweigerung vorlag.

Mit Erhalt dieser Feststellungsverfügung wusste die Klägerin, dass das Finanzdepartement bei dieser Sachlage ein Gesuch um Bewilligung des Kaufvertrags vom 22. Dezember 1993 ablehnen würde. Daran ändert nichts, dass sich die Feststellungsverfügung nicht auf diesen Kaufvertrag, sondern auf den formungültigen Kaufrechtsvertrag vom 9. Juli 1990 bezog. Beide Verträge betrafen dieselben Parteien, dasselbe Grundstück und denselben Grundstückpreis. Mit einer abweichenden Beurteilung des Kaufvertrags im Bewilligungsverfahren war nicht zu rechnen, hätte das Finanzdepartement doch andernfalls gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen. Mit Verfügung vom 10. Januar 2000 lehnte die Behörde das Bewilligungsgesuch unter Bezugnahme auf die bereits getroffenen Feststellungen in der Verfügung vom 24. August 1998 denn auch ab.

Immerhin ist anzufügen, dass sich die Feststellungsverfügung nicht dazu äusserte, ob und zu welchen - allenfalls veränderten - Bedingungen eine Ausnahmebewilligung erteilt werden könnte. Erst die verweigernde Verfügung vom 10. Januar 2000 wies darauf hin, dass vom Prinzip der Selbstbewirtschaftung eine Ausnahme im Sinne von Art. 64 Abs. 1 lit. f BGBB gemacht werden könnte, wenn sich trotz öffentlicher Ausschreibung zu einem nicht übersetzten Grundstückpreis kein Selbstbewirtschafter meldet. Die fehlende Arrondierung (Art. 63 Abs. 1 lit. d BGBB) hätte in diesem Fall keine Rolle mehr gespielt. In Anbetracht dessen aber, dass sich die Klägerin bereits nach Erhalt der Feststellungsverfügung über die wesentlichen Elemente ihres Bereicherungsanspruchs, d.h. über die Person des Bereicherten, die prinzipielle Grundlosigkeit und den Umfang der Vermögensverschiebung im Klaren war, durfte ihr zugemutet werden, sich nach Erhalt der Feststellungsverfügung über die Möglichkeit einer Ausnahmebewilligung zu erkundigen.

Auch aus dem Umstand, dass der zulässige Preis für landwirtschaftliche Grundstücke marktabhängig ist und aufgrund der sich ändernden Marktlage stets neu berechnet werden muss, kann die Klägerin nichts für sich ableiten. Die Verfügung gab den Wortlaut von Art. 66 BGBB wieder, wonach der Erwerbspreis als übersetzt gilt, wenn er die Preise für vergleichbare Grundstücke in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten fünf Jahre um mehr als 5 Prozent übersteigt. Die Verfügung setzte die Klägerin somit in Kenntnis darüber, dass aufgrund der Preisvorschriften des BGBB Preisveränderungen nach oben stark begrenzt sind (auf 1.65-2 Prozent pro Jahr, vgl. Eduard Hofer, Preisvorschriften über das bäuerliche Bodenrecht, in: AJP 1993, S. 1072) und der vereinbarte Preis von Fr. 20.75 pro Quadratmeter aus diesem Grund in absehbarer Zukunft nicht mehr zulässig sein wird. Die Verfügung betraf demnach einen Sachverhalt, der die Möglichkeit einer bewilligungsbegünsti-

genden Änderung nicht offen liess. Für ein weiteres Zuwarten in der Hoffnung auf eine Bewilligungserteilung bestand nach Treu und Glauben kein Anlass mehr.

Die Feststellungsverfügung vom 24. August 1998 erteilte der Klägerin somit umfassend Auskunft zur Frage, ob in Zukunft eine Bewilligung doch noch erhältlich ist. Unter diesen Umständen hatte die Klägerin genügend Anlass, den Bereicherungsanspruch bereits nach Eröffnung der Feststellungsverfügung gerichtlich geltend zu machen. Die relative Verjährungsfrist von einem Jahr nach Art. 67 Abs. 1 OR begann mit Rechtskraft dieser Verfügung am 25. September 1998 zu laufen.

4.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Vorinstanz Bundesrecht verletzte, indem sie den Bereicherungsanspruch der Klägerin zum Zeitpunkt der Klageerhebung am 17. Februar 2000 als nicht verjährt betrachtete. Die Berufung erweist sich als begründet. Sie ist gutzuheissen und die Klage abzuweisen. Dem Verfahrensausgang entsprechend ist die Klägerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 156 Abs. 1 und 159 Abs. 1 OG). Im Übrigen ist die Sache zur Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 157 und Art. 159 Abs. 6 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

In Gutheissung der Berufung wird das Urteil des Obergerichts des Kantons Aargau, 2. Zivilkammer, vom 30. Oktober 2002 aufgehoben und die Klage abgewiesen.

2.

Die Gerichtsgebühr von Fr. 5'000.– wird der Klägerin auferlegt.

3.

Die Klägerin hat den Beklagten für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 6'000.– zu entschädigen.

4.

Die Sache wird zur Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens an das Obergericht des Kantons Aargau, 2. Zivilkammer, zurückgewiesen.

5.

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

Lausanne, 10. Juni 2003

Im Namen der I. Zivilabteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: