

# **AG\_ZIVILGERICHT ZOR.2025.21 vom 8. August 2025**

Ag Zivilgericht, 2025-08-08, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag\\_zivilgericht\\_ZOR.2025.21](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_zivilgericht_ZOR.2025.21)

FR: AG\_ZIVILGERICHT ZOR.2025.21 du 8 août 2025

IT: AG\_ZIVILGERICHT ZOR.2025.21 del 8 agosto 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Am 22. Dezember 2014 kaufte die C.\_\_\_\_\_ AG zuerst vom Beklagten sämtliche Aktien der Klägerin, die auf dem ebenfalls dem Beklagten gehörenden Grundstück Q.\_\_\_\_\_ Nr. bbb über ein selbständiges Baurecht (Grundstück Q.\_\_\_\_\_ Nr. aaa) verfügte und in den im Baurecht erstellten Gebäuden ein Tierheim führte (Klagebeilagen 2 und 3). Im Anschluss daran kaufte die Klägerin gleichentags vom Beklagten besagtes Grundstück (öffentlich beurkundeter Kaufvertrag, Klagebeilage 4). Die D.\_\_\_\_\_ AG hatte im Zusammenhang mit dem Kauf des Grundstücks Q.\_\_\_\_\_ Nr. bbb zugunsten der Verkäuferschaft (Beklagter) ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen über den Kaufpreis abgegeben unter anderem mit dem Vorbehalt, dass die Zusammenlegung des Stammgrundstücks Q.\_\_\_\_\_ Nr. bbb mit dem Baurechtsgrundstück Q.\_\_\_\_\_ Nr. aaa vollzogen ist (Schreiben vom 22. Dezember 2014 [Klagebeilage 5]). Gestützt auf ein klägerisches Begehren um Aufhebung des Baurechts vom 16. Januar 2015 mit Zustimmungserklärung der D.\_\_\_\_\_ AG zur Pfandregulierung vom 20. Januar 2015 (Klagebeilage 6) wurde das selbständige Baurecht gelöscht (vgl. Grundbuchauszug vom 27. März 2015 [Klagebeilage 7]). In der Folge stellte sich heraus, dass das Grundstück Q.\_\_\_\_\_ Nr. bbb als landwirtschaftliches Grundstück vom Beklagten nur zum Ertragswert an Landwirte hätte veräussert werden dürfen. Mit Verfügung vom 24. September 2019 verfügte das Departement Finanzen und Ressourcen, Abteilung Landwirtschaft, dass der von den Parteien am 22. Dezember 2014 geschlossene Kaufvertrag nicht bewilligt werde, dass aber eine Grundbuchberichtigung nach Art. 72 BGGB ausbleiben könne, wenn das auf dem Grundstück befindliche Gebäude Nr. ccc mit dem dazugehörigen Umschwung abparzelliert (und das verbleibende landwirtschaftliche Grundstück innerhalb von sechs Monaten ab Rechtskraft der Verfügung grundpfandfrei dem Pächter E.\_\_\_\_\_ zum gesetzlichen Höchstpreis verkauft) werde. Die von der Klägerin dagegen erhobene Beschwerde wurde mit Urteil des Verwaltungsgerichts, 1. Kammer, vom 16. Juli 2020 (Klagebeilage 10) abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde; von Amtes wegen wurde das Grundbuchamt Laufenburg angewiesen, den Beklagten unverzüglich wieder als Eigentümer der Parzelle Nr. bbb ins Grundbuch einzutragen.

### **E. 1.2**

Im Rahmen eines Massnahmeverfahrens erlangte die Klägerin beim Gerichtspräsidium Laufenburg zunächst superprovisorisch eine vorläufige Wiedereintragung (Vormerkung) eines selbständigen und dauernden

- 3 - Baurechts auf dem Grundstück Q.\_\_\_\_\_ Nr. bbb zu ihren Gunsten. Mit Entscheid des Gerichtspräsidiums Laufenburg vom 23. Mai 2024 wurde die superprovisorische Verfügung bestätigt und der Klägerin Frist bis 15. August 2024 zur Einreichung einer Grundbuchberichtigungsklage gesetzt (Klagebeilage 19).

### **E. 2.1**

Das Gericht kann das Verfahren sistieren, wenn die Zweckmässigkeit dies verlangt, namentlich dann, wenn sein Entscheid vom Ausgang eines anderen Verfahrens abhängig ist (Art. 126 ZPO). Da die Sistierung eines Verfahrens dem Beschleunigungsgebot (vgl. Art. 124 Abs. 1 ZPO, wonach das Gericht die notwendigen Verfügungen zur zügigen Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens trifft) widerspricht, bedarf es triftiger Gründe für deren Anordnung. Die Zweckmässigkeit einer Sistierung ist namentlich zu bejahen, wenn so verhindert werden kann, dass es bei zwar nicht identischen, aber sachlich zusammenhängenden Klagen, deren Entscheide füreinander präjudiziell sind, zu unnötigem Prozessaufwand und zu inkohärenten oder gar sich widersprechenden Urteilen mit sich allenfalls sogar ausschliessenden Rechtsfolgen kommt (GSCHWEND, Basler Kommentar, 4. Aufl. 2024, N. 1 f. zu Art. 126 ZPO).

### **E. 2.2**

Die Vorinstanz begründete ihren Sistierungsbeschluss wie folgt: Nachdem das Bundesgericht mit Urteil vom 27. Februar 2025 auf die von der Klägerin

- 5 - erhobene zivilrechtliche Beschwerde betreffend die vom Beklagten verlangte Einsetzung eines Schiedsgerichts (ZSG.2024.2) nicht eingetreten sei, stehe der Weiterführung des vom Beklagten eingeleiteten Schiedsgerichtsverfahrens betreffend Rückabwicklung des Aktienkaufvertrags grundsätzlich nichts im Weg. Über den Ausgang der Verfahren betreffend Einsetzung eines Schiedsgerichts und des anschliessenden Schiedsgerichtsverfahrens könne zwar nur spekuliert werden. Da aber der Ausgang der beiden Verfahren den vorliegenden Prozess voraussichtlich beeinflussen könne, rechtfertige es sich, das vorliegende Verfahren bis zum Abschluss dieser Verfahren zu sistieren. Eine Sistierung sei insbesondere deshalb angezeigt, da ein allfälliges Schiedsverfahren einen Einfluss auf die Klägerin als juristische Person habe. Ein sich aus der Sistierung ergebender Nachteil für die Klägerin sei nicht ersichtlich (angefochtener Beschluss E. 3.2).

### **E. 2.3**

In ihrer Beschwerde bringt die Klägerin vor, die von ihr verlangte Grundbuchberichtigung sei klar ausgewiesen. Abgesehen von üblicher Polemik habe der Beklagte keinen einzigen Einwand gegen die Wiedereintragung des Baurechts Nr. aaa vorbringen können. Wie schon in allen früheren Verfahren verweigere der Beklagte auch im vorliegenden Verfahren jedes Entgegenkommen bzw. versuche, das Verfahren zumindest so lange wie möglich hinauszuzögern. Hintergrund dieser Verzögerungstaktik sei, dass sich so die mit dem Baurecht verbundenen Gebäude und Räume vermieten liessen; Verzögerungen bei der "Rückgabe" des Baurechts seien so für den Beklagten profitabel, zumindest vorläufig, werde doch die Klägerin später die mit dem Baurecht erzielten wie auch die versäumten Erträge über Art. 940 ZGB zurückfordern. Die Verzögerungstaktik des Beklagten ziele auch darauf ab, die Klägerin (und F.\_\_\_\_\_) finanziell so auszuhungern, dass sie sich irgendwann mit einer nur teilweisen Rückerstattung bzw. Durchsetzung ihrer sonstigen Ansprüche zufriedengebe (Beschwerde Ziff. 6). Im Übrigen sei es ausgeschlossen, dass der Beklagte mit der Schiedsklage je wieder in den Besitz der Aktien der Klägerin gelange. Abgesehen von den vielen materiellrechtlichen Einwänden, die die Zusprechung eines Anspruchs auf Rückgabe der Aktien durch den Schiedsrichter, wenn nicht gerade als ausgeschlossen, so doch als höchst unwahrscheinlich erscheinen liessen, werde – bei einer auf Rückgabe der Aktien lautenden Verpflichtung [der C.\_\_\_\_\_ AG] Zug um Zug gegen

Rückerstattung des Kaufpreises durch den Beklagten – dieser den Kaufpreis wegen seiner begrenzten finanziellen Möglichkeiten nicht aufbringen können. Doch selbst wenn ihm dies gelänge, könnte die C.\_\_\_\_\_ AG die Aktien nicht mehr herausgeben, nachdem sie sie längst habe weitergeben müssen (Beschwerde Ziff. 7). Soweit die Vorinstanz in E. 3.2 des angefochtenen Beschlusses festhalte, es seien keine Nachteile einer Sistierung für die Klägerin ersichtlich, habe sie, obwohl diese in ihrer Stellungnahme vom 8. November 2024 die

- 6 - Nachteile ausführlich beschrieben habe, mit keinem Wort erläutert, wieso sie diese nicht habe "sehen" können. Dass Prozesse beförderlich zu erledigen seien und fremde Prozesse deshalb nicht schon dann zur Sistierung führen könnten, wenn der fremde Prozess nicht nur irgendeinen Zusammenhang oder Einfluss auf den eigenen Prozess habe, sondern nur dann, wenn er eine "präjudizielle Wirkung" habe, werde in E. 3.1 des angefochtenen Beschlusses zwar erwähnt. Trotzdem habe die Vorinstanz in E. 3.2 nicht auf dieses Erfordernis abgestellt, sondern bloss auf (angebliche) "Zweckmässigkeitsgründe", ohne dass diese genannt würden oder eine Interessenabwägung erkennbar werde (Beschwerde Ziff. 8). Die Voraussetzung für eine Sistierung, dass ein fremder Prozess auf das eigene Verfahren präjudizielle Wirkung habe und vor dem eigenen Prozess voraussichtlich in einer Art erledigt werde, die die Fortführung des eigenen obsolet mache, sei nicht einmal im Ansatz erfüllt: Der Streitgegenstand der vorliegenden Grundbuchberichtigungsklage und des Schiedsverfahrens seien völlig verschieden. Zudem sei die Klägerin nur im vorliegenden Verfahren Partei, nicht aber im Schiedsverfahren. Schon gar nicht bestehe die Gefahr, dass das eine Urteil dem anderen widerspreche (Beschwerde Ziff. 10). Darüber hinaus sei ausgeschlossen, dass der Beklagte über das Schiedsverfahren wieder in den Besitz der Aktien komme (wegen zahlreicher materiellrechtlicher Einwände, finanzieller Probleme des Beklagten, die ihm die Rückerstattung des Kaufpreises verunmöglichten und des Umstands, dass die Aktien der Klägerin zwischenzeitlich nicht mehr im Besitz der C.\_\_\_\_\_ AG seien). Und schliesslich sei zu bedenken, dass für den Fall, dass es dem Beklagten auf wunderliche Weise gelänge, sich den Besitz an den Aktien zu verschaffen, die Grundbuchberichtigungsklage bis dahin längst erledigt wäre, sodass der Beklagte mit den Aktien eine Klägerin erhalten würde, die im Grundbuch als Inhaberin des Baurechts Nr. aaa eingetragen sei. Die Situation wäre damit aber genau gleich wie vor Abschluss der beiden Verträge am 22. Dezember 2014. Oder anders gesagt: Ohne Sistierung würden die beiden Verträge vollständig rückabgewickelt (Beschwerde Ziff. 11 f.). Aber auch beim Absehen vom Erfordernis der präjudiziellen Wirkung bzw. wenn man allein anhand einer Interessenabwägung entscheiden wollte, wäre zum einen ein klares öffentliches Interesse an der Fortführung der Grundbuchberichtigungsklage gegeben, weil das Grundbuch nicht die wirkliche Rechtslage wiedergebe. Darüber hinaus sprächen auch die privaten Interessen klar gegen die Sistierung: Wohl würde der Beklagte die Mietzinsen aus dem Baurechtsgrundstück Q.\_\_\_\_\_ Nr. aaa gerne weiter vereinnahmen und der Klägerin vorenthalten. Da er aber dinglich nicht berechtigt sei, eigne er sich damit etwas an, was ihm in Tat und Wahrheit nicht zustehe. Immerhin habe die Klägerin dem Beklagten für ebendiese Nutzungsmöglichkeit mehrere Fr. 100'000.00 bezahlt (Beschwerde Ziff. 13 f.).

- 7 -

### **E. 3.1**

Entgegen offenbar gegenteiliger Auffassung der Klägerin (vgl. Beschwerde Ziff. 10) hingen die beiden am 22. Dezember 2014 geschlossenen Verträge (Aktienkaufvertrag zwischen

dem Beklagten und der C.\_\_\_\_\_ AG sowie Grundstückskaufvertrag zwischen den Parteien des vorliegenden Verfahrens) eng zusammen. Daran ändert die Tatsache, dass nur der Beklagte in beiden Verträgen Vertragspartei und in den beiden Verfahren (Grundbuchberichtigungsklage einerseits und Schiedsverfahren andererseits) Prozesspartei ist, nichts, zumal wirtschaftlich sowohl hinter der Klägerin als auch hinter der C.\_\_\_\_\_ AG die gleichen natürlichen Personen (F.\_\_\_\_\_ und G.\_\_\_\_\_) stehen. Der enge Zusammenhang der beiden Verträge ergibt sich insbesondere daraus, dass die Parteien des Aktienkaufvertrags (Beklagter als Verkäufer und C.\_\_\_\_\_ AG als Käuferin) darin zugunsten der Käuferin eine Rücktrittsoption vorsahen für den Fall, dass der Grundstückskaufvertrag nicht vollzogen werden könne. Von diesem Rücktrittsrecht hat die C.\_\_\_\_\_ AG am 20. August 2020 Gebrauch gemacht (Klageantwortbeilage 2), nachdem das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 16. Juli 2020 (Klagebeilage 10) das Grundbuchamt Laufenburg angewiesen hatte, den Beklagten wieder als Eigentümer des Grundstücks Q.\_\_\_\_\_ Nr. bbb ins Grundbuch einzutragen. Die Frage, ob – wie vom Beklagten in einer ersten Reaktion auf den erklärten Rücktritt (vgl. dessen Schreiben vom 9. November 2020 [Beilage 32 zur Stellungnahme vom

### **E. 3.2**

Unbehelflich ist das Argument der Klägerin es handle sich nicht um den gleichen Streitgegenstand mit den gleichen Vertragsparteien (Beschwerde Ziff. 10). Soweit damit angedeutet werden soll, dass nur bei gleichem Streitgegenstand mit den gleichen Prozessparteien eine präjudizielle Wirkung möglich sei, verkennt die Klägerin, dass in einer solchen Konstellation sich die Frage der anderweitigen Rechtshängigkeit (vgl. Art. 59 Abs. 2 lit. d ZPO) stellte (GSCHWEND, a.a.O., N. 11 zu Art. 126 ZPO). Bei gleichem Streitgegenstand und gleichen Parteien bewirkt eine rechtshängige Klage bzw. ein Urteil eine über eine bloss präjudizielle Wirkung hinausgehende Sperrwirkung für die zweite Klage mit gleichem Inhalt. Dies ändert freilich nichts daran, dass auch bei Rechtshängigkeit zweier identischer Klagen eine Sistierung der später eingeleiteten (und nicht ein sofortiger Nichteintretensentscheid) angezeigt ist (so ZÜRCHER, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2025, N. 22 zu Art. 60 ZPO).

### **E. 3.3**

Mit Eingabe vom 9. Juli 2025 verzichtete die Klägerin auf eine Stellungnahme zur Beschwerdeantwort. Das Obergericht zieht in Erwägung: 1. Eine Sistierungsverfügung ist mit Beschwerde (Art. 319 ff. ZPO) anfechtbar (Art. 126 Abs. 2 ZPO). Mit Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung durch die Vorinstanz geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Das Obergericht kann ohne Verhandlung aufgrund der Akten entscheiden (Art. 327 Abs. 2 ZPO). 2.

#### **E. 3.3.1**

Der Beklagte beantragte am 14. Juni 2024 beim Obergericht des Kantons Aargau die Bestellung eines Schiedsgerichts zwecks Durchführung eines Schiedsverfahrens für die Rückabwicklung des Aktienkaufvertrages vom 22. Dezember 2014. Sollte das Schiedsgericht die Rückabwicklung des Aktienkaufvertrages entscheiden, würde dies dazu führen, dass der Beklagte wieder in den Besitz der Aktien der Klägerin (Aktiengesellschaft) gelangen würde. Dies wiederum hätte zur Folge, dass der Grundbuchberichtigungsprozess

vor dem Bezirksgericht Laufenburg hinfällig würde, weil zwischen der Klägerin als Aktiengesellschaft und dem Beklagten als Alleininhaber ihrer Aktien faktisch Identität bestünde und der Beklagte, welcher alsdann auch die Klägerin vertreten würde, ganz offensichtlich kein Interesse an der erneuten Eintragung eines Baurechts auf seinem Grundstück hat, was er in der Beschwerdeantwort (Ziff. 14, 19) erneut bekräftigt. Abgesehen davon besteht bei einer faktischen Identität von Klägerin und Beklagtem auch kein rechtlich geschütztes Interesse an der Grundbuchberichtigungsklage. Damit kann zwar nicht gesagt werden, dass der Ausgang des Schiedsverfahrens den Grundbuchberichtigungsprozess (in der Sache) präjudiziere, da sich der Streitgegenstand des Schiedsverfahrens von demjenigen der Grundbuchberichtigungsklage unterscheidet und allein mit der Rückübertragung der Aktien der Klägerin auf den Beklagten die Frage der Wiedereintragung des Baurechts auf dem Grundstück Q.\_\_\_\_ Nr. bbb nicht geklärt ist. Der Ausgang des Schiedsverfahrens präjudiziert aber zumindest die Parteien des Grundbuchberichtigungsverfahrens. Weil ein allfälliger Entscheid des

- 9 - Schiedsgerichts im Sinne des Beklagten den vor dem Bezirksgericht Laufenburg hängigen Grundbuchberichtigungsprozess wegen faktischer Identität von Klägerin und Beklagtem sofort beenden würde, würde die Fortführung des Grundbuchberichtigungsprozesses ohne ein Abwarten auf den Ausgang des Schiedsverfahrens einen unnötigen Prozessaufwand bedeuten. Dies gilt insbesondere auch für die Klägerin, denn selbst für den Fall, dass der Grundbuchberichtigungsprozess in ihrem Sinne ausgehen sollte, käme dies bei einem weiterhin hängigen Schiedsverfahren noch keinem definitiven Obsiegen gleich, weil ein im Sinne des Beklagten allfällig ausgehendes Schiedsverfahren mit Rückübertragung der Aktien der Klägerin auf den Beklagten das allfällige Obsiegen im Grundbuchberichtigungsprozess obsolet machen würde. Es liegt somit auch im Interesse der Klägerin, vor Fortführung des Grundbuchberichtigungsprozesses die Frage der Rückübertragung der Aktien zu klären, kann doch dadurch auch ihr unnötiger Prozessaufwand erspart bleiben. Das öffentliche Interesse an einer raschen Fortführung des Prozesses ist für einen Zivilprozess nicht von Belang. Das strittige Baurecht ist auf dem Grundstück des Beklagten (Grundbuch Q.\_\_\_\_ Nr. bbb) zudem erneut (vorläufig) vorgemerkt worden (Klagebeilagen 14 und 19), womit das Grundbuch die nach Ansicht der Klägerin "richtige Rechtslage" wiedergibt und sie bei einem allfälligen Verkauf des Grundstücks an einen Dritten während des Grundbuchberichtigungsprozesses vor dessen Verlust geschützt ist. Auch die Behauptung, wonach der Beklagte der Klägerin die Mietzinseinnahmen aus dem Baurechtsgrundstück vorenthalte (Beschwerde Ziff. 14), vermag die Begründetheit der Sistierung nicht in Frage zu stellen, bringt die Klägerin an anderer Stelle (Beschwerde Ziff. 6 Fn. 1) doch vor, sie werde diese zurückfordern. Eine Sistierung des Grundbuchberichtigungsprozesses ist deshalb zweckmässig. Daran ändert auch das Argument der Klägerin, wonach der Beklagte, sollte es ihm "in ein paar Jahren doch noch auf wunderliche Weise gelingen", sich den Besitz an den Aktien der Klägerin zu verschaffen, nach Erledigung "der klar ausgewiesenen Grundbuchberichtigungsklage" eine Klägerin erhalten würde, die im Grundbuch als Inhaberin des Baurechts Q.\_\_\_\_ Nr. aaa eingetragen wäre, womit die Situation genau gleich wie vor dem Abschluss der Verträge vom 22. Dezember 2014 wäre (Beschwerde Ziff. 12), nichts. Der Beklagte widersetzt sich der Wiedereintragung des Baurechts, folglich hat er kein Interesse an einem entsprechenden Grundbucheintrag und schon gar nicht an einem deswegen durchzuführenden Grundbuchberichtigungsverfahren.

### **E. 3.3.2**

Die Behauptung der Klägerin, es sei ausgeschlossen, dass der Beklagte wieder in den Besitz der Aktien komme, greift nicht, weil die Frage nicht hier, sondern im Schiedsverfahren zu klären sein wird. Offensichtliche Gründe, weshalb das Schiedsverfahren im Sinne der Klägerin ausgehen

- 10 - sollte, bringt sie jedenfalls keine vor (vgl. dazu bereits E. 3.1). Auch die Behauptung, dass der Beklagte den Kaufpreis für die Aktien, sollte die C.\_\_\_\_\_ AG zur Rückgabe der Aktien verpflichtet werden, nicht würde aufbringen können, überzeugt nicht. Woraus sie dies schliesst, begründet die Klägerin nicht. Auch die angebliche Weiterveräusserung der Aktien der Klägerin, aufgrund welcher ihrer Ansicht nach ein allfälliges Schiedsurteil gar nicht umgesetzt werden könnte (Beschwerde Ziff. 11), lässt den Ausgang des Schiedsverfahrens nicht als eindeutig im Sinne der Klägerin erscheinen. Vielmehr stellt sich hier die Frage der Gültigkeit dieses angeblichen Aktienverkaufs durch die C.\_\_\_\_\_ AG, nachdem diese bereits vorgängig vom Aktienkaufvertrag mit dem Beklagten zurückgetreten ist, ganz abgesehen davon, dass die Aktien der Klägerin an F.\_\_\_\_\_ verkauft worden sein sollen, einem (oder dem) Aktionär der C.\_\_\_\_\_ AG, womit auch der Rechtsmissbrauch ein Thema sein wird (vgl. Beschwerdeantwort Ziff. 7). Schliesslich hat die Vorinstanz damit, dass sie den Beklagten im angefochtenen Beschluss aufgefordert hat, bis am 30. September 2025 über den Stand des Schiedsverfahrens zu informieren, zu erkennen gegeben, dass sie ihr Verfahren nicht unbesehen des Fortschritts im Schiedsverfahren sistieren will, sie somit die Interessen der Klägerin an einer zügigen Fortsetzung des Prozesses im Auge behält.

### **E. 3.4**

Zusammenfassend ist die von der Vorinstanz angeordnete Sistierung nicht zu beanstanden und die von der Klägerin dagegen erhobene Beschwerde abzuweisen. 4. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Klägerin für das Beschwerdeverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidegebühr ist auf Fr. 500.00 festzusetzen (§ 10 Abs. 2 lit. b GebührD). Der umstrittenen Sistierungsfrage kann kein Streitwert zugeordnet werden. Die Klägerin hat dem Beklagten ausgehend von einer Grundentschädigung von ermessensweise Fr. 2'500.00 (§ 3 Abs. 1 lit. b AnwT) unter Berücksichtigung eines 20 %-Abzugs wegen entfallener Verhandlung (§ 6 Abs. 2 AnwT) und eines Rechtsmittelabzugs von 25 % (§ 8 AnwT) einerseits sowie einer Auslagenpauschale von 3 % und der Mehrwertsteuer andererseits eine Parteientschädigung von Fr. 1'670.15 (= Fr. 2'500.00 x 0.8 x 0.75 x 1.03 x 1.081) zu bezahlen.

- 11 - Das Obergericht erkennt: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die obergerichtliche Entscheidegebühr von Fr. 500.00 wird der Klägerin auferlegt. 3. Die Klägerin wird verpflichtet, dem Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 1'670.15 (inkl. Auslagen und MwSt.) zu bezahlen. Zustellung an: [...] Rechtsmittelbelehrung für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff., Art. 90 ff. BGG) Gegen selbständig eröffnete Vor- und Zwischenentscheide kann innert 30 Tagen, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Beschwerde nur zulässig, wenn der Streitwert in arbeits- und mietrechtlichen Fällen mindestens Fr. 15'000.00 bzw. in allen übrigen Fällen mindestens Fr.

30'000.00 beträgt, es sei denn, es stelle sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung oder es handle sich um einen Entscheid des Konkurs- und Nachlassrichters (Art. 44 Abs. 1, Art. 72, Art. 74, Art. 93, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1 BGG). Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG). Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG) verletzt. Ist eine Beschwerde nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, ist auszuführen, warum diese Voraussetzung erfüllt ist. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG).

- 12 - Aarau, 8. August 2025 Obergericht des Kantons Aargau Zivilgericht, 3. Kammer Die Präsidentin: Der Gerichtsschreiber: Massari Tognella

## **E. 8**

November 2024]) geltend gemacht – der Rücktritt unzulässig war, braucht an dieser Stelle grundsätzlich nicht geklärt zu werden, weil es sich um eine solche materiellrechtlicher Natur handelt, die im zwischenzeitlich vom Beklagten eingeleiteten Schiedsverfahren (vgl. vom 14. Juni 2024 datiertes Gesuch des Beklagten um Einsetzung eines Schiedsgerichts [Klageantwortbeilage 6], womit das Schiedsverfahren rechtshängig wurde, vgl. Art. 372 Abs. 1 lit. b ZPO) zu behandeln sein wird. Dies zumal eine Ungültigkeit der Rücktrittserklärung der C.\_\_\_\_\_ AG jedenfalls nicht ins Auge springt. Eine Rücktrittserklärung wird grundsätzlich nicht dadurch aus der Welt geschafft, dass die zurücktretende Partei später davon nichts mehr wissen will (dazu, dass eine Rücktrittserklärung als Gestaltungsrecht grundsätzlich bedingungsfeindlich und unwiderruflich ist, GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Band I, 11. Aufl. 2020, Rz. 154 ff.). Und auch der Umstand, dass die Klägerin, nachdem ihr bekannt geworden war, dass der Grundstückkaufvertrag bewilligungspflichtig gewesen wäre, zunächst Kaufpreisminderung erklärt hatte (vgl. Schreiben vom 29. Februar 2016 [Beilage 31 zur Stellungnahme vom 8. November 2024]), lässt die spätere Rücktrittserklärung nicht von vornherein unzulässig erscheinen (so aber offenbar die Auffassung der Klägerin, Beschwerde Ziff. 11), dies umso weniger, als die Gestaltungsrechte (Minderung einerseits und Rücktritt andererseits) nicht im gleichen Vertragsverhältnis ausgeübt wurden, sondern

- 8 - die Minderung im Grundstückkaufvertrag durch die Klägerin und der Rücktritt im Aktienkaufvertrag durch die C.\_\_\_\_\_ AG.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.