

Bundesgericht – 4A_378/2022

I. zivilrechtliche Abteilung

Urteil vom 30. März 2023

Acquisition d'immeubles par
des personnes à l'étranger ;
principe de disposition ;
action en libération de
dette ; enrichissement
illégitime

Erwerb von Grundstücken
durch Personen im Ausland ;
Dispositionsgrundsatz ;
Aberkennungsklage ;
ungerechtfertigte
Bereicherung

Art. 2 ss LFAIE ; 62 ss CO ;
83 LP ; 58 CPC

Art. 2 ff BewG ; 62 ff OR ;
83 SchKG ; 58 ZPO

Acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (art. 2 ss LFAIE) – Rappel des principes. Les actes juridiques relatifs à l'acquisition d'un immeuble sont nuls si l'acquéreur exécute l'acte juridique sans demander l'autorisation (art. 26 al. 2 let. a LFAIE). La nullité doit être observée d'office ; elle a pour conséquence que les prestations peuvent être réclamées dans un délai d'un an à partir du moment où le requérant a eu connaissance de son droit à la restitution (consid. 3.1).

Principe de disposition (art. 58 CPC) – Rappel des principes (consid. 4.2 et 4.3). **Action en libération de dette** (art. 83 al. 2 LP) – Rappel des principes (consid. 4.3.1 et 4.3.2). L'objet du litige dans la procédure de libération de dette est limité dans la mesure où il doit y avoir une identité entre la créance invoquée par le créancier dans la procédure de poursuite et celle reconnue par le tribunal dans la procédure en libération de dette (consid. 4.3.2). Dans la procédure de poursuite, l'objet du litige est fixé par le commandement de payer ; le motif de la créance doit, avec le reste du contenu du commandement de payer, renseigner la personne poursuivie sur le motif de la poursuite (consid. 4.3.3). Toutefois, la seule indication du motif juridique dans la réquisition de poursuite ou le commandement de payer ne permet pas de conclure que la poursuite se limite à ce motif juridique. Cette indication ne sert en principe qu'à décrire de manière simplifiée les faits dont la créance est déduite. Même si le commandement de payer mentionne une prétention contractuelle, il n'exclut pas les prétentions qui peuvent être fondées sur le droit de l'enrichissement illégitime, le droit quasi contractuel ou le droit délictuel (consid. 4.3.4).

En l'espèce, le commandement de payer réclamait le remboursement d'un prêt, lequel était nul puisqu'il visait l'acquisition d'un immeuble en Suisse par une société détenue par une personne étrangère. Le Tribunal fédéral reconnaît que le droit au remboursement découlant du contrat de prêt et le droit à la restitution sur la base de l'art. 26 al. 4 let. b LFAIE proviennent du même état de fait à l'origine de l'octroi de la somme prêtée sur la base du contrat de prêt. Que cela se fasse sur la base d'un contrat de prêt valable ou sur la base du droit de l'enrichissement illégitime, ne joue aucun rôle pour l'identité de la créance. Par conséquent, le Tribunal précédent pouvait rejeter l'action en libération de dette en reconnaissant l'existence de la créance en remboursement sur la base de l'art. 26 al. 4 LFAIE (consid. 4.3.6).

Enrichissement illégitime (art. 62 ss CO) – La restitution de prestations en espèces selon l'art. 26 al. 4 let. b LFAIE s'effectue selon les dispositions relatives à l'enrichissement illégitime, conformément aux art. 62 ss CO. En l'espèce, le contrat de prêt était nul et donc inefficace dès le début (*ex tunc*). La constatation de la nullité ne nécessitait pas de constatation judiciaire séparée, mais intervenait de plein droit. En conséquence, il existait déjà une créance en restitution échue au sens de l'art. 26 al. 4 let. b LFAIE, dès le versement du montant du prêt à la recourante. Les intérêts moratoires courent dès la notification du commandement de payer (consid. 5.1.2). Faute de remboursement en nature et de bonne foi de l'enrichi, qui connaissait la nullité du contrat de prêt,

les art. 64 et 65 CO ne sont pas applicables (consid. 5.1.3).

Droit d'être entendu – Une partie ne saurait se prévaloir d'une violation du droit d'être entendu et plus singulièrement d'une application surprise d'une règle de droit, lorsque le Tribunal a appliqué la règle de remboursement de l'art. 26 al. 2 let. b LFAIE et que la partie adverse avait invoqué la nullité du contrat de prêt sur la base de de l'art. 26 al. 2 let. a LFAIE, la première étant une conséquence de la seconde (consid. 7.3).

Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Art. 2 ff. BewG) – Wiederholung der Grundsätze. Rechtsgeschäfte über den Erwerb eines Grundstücks sind nichtig, wenn der Erwerber das Rechtsgeschäft ausführt, ohne eine Genehmigung einzuholen (Art. 26 Abs. 2 Bst. a BewG). Die Nichtigkeit ist von Amtes wegen zu beachten; sie hat zur Folge, dass die Leistungen innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt zurückgefordert werden können, in dem der Antragsteller von seinem Rückforderungsanspruch Kenntnis erlangt hat (E. 3.1).

Dispositionsgrundsatz (Art. 58 ZPO) – Wiederholung der Grundsätze (E. 4.2 und 4.3)
Aberkennungsklage (Art. 83 Abs. 2 SchKG) – Wiederholung der Grundsätze (E. 4.3.1 und 4.3.2). Der Streitgegenstand im Aberkennungsverfahren ist insofern begrenzt, als zwischen der vom Gläubiger im Betreibungsverfahren geltend gemachten Forderung und der vom Gericht im Aberkennungsverfahren anerkannten Forderung Identität bestehen muss (E. 4.3.2). Im Betreibungsverfahren wird der Streitgegenstand durch den Zahlungsbefehl festgelegt; der Forderungsgrund muss zusammen mit dem übrigen Inhalt des Zahlungsbefehls die betriebene Person über den Grund der Betreibung informieren (E. 4.3.3). Die alleinige Angabe des Rechtsgrundes im Betreibungsbegehren oder Zahlungsbefehl lässt daher jedoch nicht den Schluss zu, dass sich die Betreibung auf diesen Rechtsgrund beschränkt. Diese Angabe dient in der Regel nur dazu, den Sachverhalt, aus dem die Forderung abgeleitet wird, vereinfacht zu beschreiben. Selbst wenn der Zahlungsbefehl einen vertraglichen Anspruch erwähnt, schliesst er folglich nicht Ansprüche aus, die sich auf das Recht der ungerechtfertigten Bereicherung, das vertragsähnliche Recht oder das Deliktsrecht stützen können (E. 4.3.4).

Im vorliegenden Fall forderte der Zahlungsbefehl die Rückzahlung eines Darlehens, das nichtig war, da es auf den Erwerb einer Immobilie in der Schweiz durch eine Gesellschaft abzielte, die einer ausländischen Person gehörte. Das Bundesgericht erkennt an, dass der Rückzahlungsanspruch aus dem Darlehensvertrag und der Rückerstattungsanspruch auf der Grundlage von Art. 26 Abs. 4 Bst. b BewG aus demselben Sachverhalt herrühren, der der Gewährung der Darlehenssumme auf der Grundlage des Darlehensvertrags zugrunde liegt. Ob dies auf der Grundlage eines gültigen Darlehensvertrags oder auf der Grundlage des Rechts der ungerechtfertigten Bereicherung geschieht, spielt für die Identität der Forderung keine Rolle. Folglich konnte das vorherige Gericht, das das Recht von Amtes wegen anwendet (Art. 57 ZPO), die Aberkennungsklage abweisen, indem es die Existenz des Rückzahlungsanspruchs auf der Grundlage von Art. 26 Abs. 4 BewG anerkannte (E. 4.3.6).

Ungerechtfertigte Bereicherung (Art. 62 ff. OR) – Die Rückerstattung von Geldleistungen gemäss Art. 26 Abs. 4 lit. b BewG erfolgt nach den Bestimmungen über die ungerechtfertigte Bereicherung gemäss Art. 62 ff. Im vorliegenden Fall war der Darlehensvertrag nichtig und somit von Anfang an unwirksam (ex tunc). Die Feststellung der Nichtigkeit bedurfte keiner gesonderten gerichtlichen Feststellung, sondern erfolgte von Rechts wegen. Folglich bestand, wie die Vorinstanz richtig erkannte, bereits mit der Auszahlung der Darlehenssumme an die Beschwerdeführerin ein fälliger Rückforderungsanspruch im Sinne von Art. 26 Abs. 4 lit. b BewG. Der Verzugszins läuft ab der Zustellung des Zahlungsbefehls (E. 5.1.2). Mangels Naturalrückzahlung und Gutgläubigkeit des Bereicherten, der die Nichtigkeit des Darlehensvertrags kannte, sind die Art. 64 und 65 OR im vorliegenden Fall nicht anwendbar (E. 5.1.3).

Rechtliches Gehör – Eine Partei kann sich nicht auf eine Verletzung des rechtlichen Gehörs und insbesondere nicht auf eine überraschende Anwendung einer Rechtsnorm berufen, wenn das Gericht die Rückzahlungsregel von Art. 26 Abs. 2 lit. b BewG anwandte und die Gegenpartei die Nichtigkeit des Darlehensvertrags auf der Grundlage von Art. 26 Abs. 2 lit. a BewG geltend gemacht hatte, wobei die erste eine Folge der zweiten war (E. 7.3).

Besetzung
Bundesrichterin Jametti, Präsidentin,
Bundesrichterinnen Hohl, Kiss,
Bundesrichter Rüedi,
Bundesrichterin May Canellas,
Gerichtsschreiber Kistler.

Verfahrensbeteiligte
A. AG,
vertreten durch
Rechtsanwalt Kenad Melunovic Marini,
Beschwerdeführerin,

gegen

B. SA,
vertreten durch Rechtsanwälte Philippe Frésard und Dr. Urs Marti,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Aberkennungsklage,

Beschwerde gegen das Urteil des Handelsgerichts
des Kantons Aargau, 1. Kammer, vom 29. Juli 2022 (HOR.2019.38, HOR.2020.10).

Sachverhalt:

A.

Die A. AG (Klägerin, Beschwerdeführerin) mit Sitz in U. bezweckt unter anderem den Erwerb und Verkauf von Liegenschaften. Die B. SA (Beklagte, Beschwerdegegnerin) mit Sitz in V. bezweckt die Ausführung und Überwachung von Bauarbeiten.

Die Parteien unterzeichneten am 23. Oktober 2015 eine als "Darlehensvertrag" bezeichnete Vereinbarung. Darin verpflichtete sich die Beklagte, der Klägerin ein Darlehen von Fr. 1'800'000.-- zu gewähren. Im Gegenzug verpflichtete sich die Klägerin zur Leistung eines jährlichen Darlehenszinses von 2.9 %. Am 28. Oktober 2015 überwies die Beklagte der Klägerin den Betrag von Fr. 1'800'000.--. Mit diesem Betrag wurde ein Mehrfamilienhaus in W. erworben, wobei die Klägerin der Beklagten den Restbetrag von Fr. 640'000.-- zurückerstattete.

B.

B.a.

B.a.a. Mit Zahlungsbefehl des Regionalen Betreibungsamts U. Nr. xxx vom 4. Februar 2019 betrieb die Beklagte die Klägerin für den restlichen Darlehensbetrag ("Solde du prêt du 23.10.2015") von Fr. 1'234'592.90 nebst Zins seit 31. Oktober 2017 sowie für die Darlehenszinsen ("Intérêts conventionnels") von Fr. 44'697.60 nebst Zins seit 1. Februar 2019. Die Klägerin erhob Rechtsvorschlag.

Mit Gesuch vom 6. Mai 2019 ersuchte die Beklagte beim Bezirksgericht Aarau um Erteilung der provisorischen Rechtsöffnung über den Teilbetrag von Fr. 123'592.90 (von den insgesamt in Betreuung gesetzten Fr. 1'234'592.90) nebst Zins seit 31. Oktober 2017 bzw. Fr. 44'697.60 nebst Zins seit 1. Februar 2019. Am 10. September 2019 erteilte das Bezirksgericht Aarau antragsgemäss die

provisorische Rechtsöffnung. Dagegen erhob die Klägerin Beschwerde an das Obergericht des Kantons Aargau. Das Obergericht wies mit Entscheid vom 14. November 2019 die Beschwerde ab. Die dagegen von der Klägerin erhobene Beschwerde in Zivilsachen wies das Bundesgericht mit Urteil 5A_13/2020 vom 11. Mai 2020 ab.

B.a.b. Mit Klage vom 9. Oktober 2019 (Verfahren HOR.2019.38) beantragte die Klägerin beim Handelsgericht des Kantons Aargau im Wesentlichen die Aberkennung der in Betreuung gesetzten Forderungen, für welche das Bezirksgericht Aarau mit Entscheid vom 10. September 2019 (vgl. Sachverhalt lit. B.a.a hiervor) die provisorische Rechtsöffnung erteilt hatte.

Die Klägerin machte geltend, es liege kein Darlehensvertrag vor und die Ansprüche bezögen sich nur auf einen simulierten Darlehensvertrag.

B.b.

B.b.a. Mit Gesuch vom 1. Oktober 2019 ersuchte die Beklagte das Bezirksgericht Aarau um Erteilung der provisorischen Rechtsöffnung im Umfang der restlichen in Betreuung gesetzten Darlehensforderung (d.h. Fr. 1'111'000.-- nebst Zins seit 31. Oktober 2017).

Das Bezirksgericht hiess mit Entscheid vom 12. Februar 2020 das Rechtsöffnungsbegehren im Umfang von Fr. 471'000.-- gut. Dagegen erhob die Beklagte Beschwerde beim Obergericht des Kantons Aargau und beantragte die Aufhebung des Entscheids sowie die Erteilung der provisorischen Rechtsöffnung im Umfang von Fr. 1'111'000.-- nebst Zins seit 31. Oktober 2017. Mit Entscheid vom 26. August 2020 hiess das Obergericht die Beschwerde gut.

B.b.b. Am 23. März 2020 erhob die Klägerin erneut Klage beim Handelsgericht (Verfahren HOR.2020.10) und beantragte im Wesentlichen die Aberkennung der in Betreuung gesetzten Forderungen von Fr. 123'592.90 nebst Zins seit 31. Oktober 2017 sowie von Fr. 44'697.60 nebst Zins seit 1. Februar 2019, für welche der Beklagten mit Entscheid des Bezirksgerichts vom 12. Februar 2020 (vgl. Sachverhalt lit. B.b.a hiervor) provisorische Rechtsöffnung erteilt worden war.

B.c.

B.c.a. Mit Verfügung vom 8. Juli 2020 vereinigte das Handelsgericht die beiden Verfahren HOR.2019.38 und HOR.2020.10.

B.c.b. Mit Klageantwort im vereinigten Verfahren vom 21. September 2020 beantragte die Beklagte die Abweisung der Klagen vom 9. Oktober 2019 und vom 23. März 2020.

B.c.c. Mit Replik vom 19. November 2020 erweiterte die Klägerin die Rechtsbegehren ihrer Klagen vom 9. Oktober 2019 und vom 23. März 2020 und beantragte neu die Aberkennung der in Betreuung gesetzten Forderungen von Fr. 1'234'592.90 (statt wie bisher Fr. 123'592.90) nebst Zins seit 31. Oktober 2017 sowie von Fr. 44'697.60 nebst Zins seit 1. Februar 2019. Zudem beantragte sie die Aufhebung der erteilten provisorischen Rechtsöffnungen. Das geänderte Rechtsbegehren wurde vom Handelsgericht dahingehend ausgelegt, dass ausschliesslich eine Änderung der Klage vom 23. März 2020 beabsichtigt worden sei.

B.d. Mit Urteil vom 29. Juli 2022 stellte das Handelsgericht in teilweiser Gutheissung der Aberkennungsklagen vom 9. Oktober 2019 und vom 23. März 2020 fest, dass die Forderung von Fr. 1'234'592.90 im Umfang von Fr. 74'592.90, die gesamte Forderung von Fr. 44'697.60 sowie der geforderte Verzugszins auf der Restforderung von Fr. 1'160'000.-- für die Zeit vor dem 6. März 2019 nicht bestehen. Im Übrigen wies es die Klagen ab, soweit es auf sie eintrat.

Das Handelsgericht erwog, der Darlehensvertrag sei nach Art. 26 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, SR.

211.412.41) nichtig und führe zu einem Rückforderungsanspruch der Beklagten gemäss Art. 26 Abs. 4 lit. b BewG. Der Rückforderungsanspruch betrage aufgrund der Rückerstattung des Teilbetrages von Fr. 640'000.-- an die Beklagte noch Fr. 1'160'000.--.

C.

Die Beschwerdeführerin beantragt dem Bundesgericht mit Beschwerde in Zivilsachen im Wesentlichen, das Urteil des Handelsgerichts vom 29. Juli 2022 sei aufzuheben und die in Betreuung gesetzten Forderungen von Fr. 1'234'592.90 nebst Zins seit 31. Oktober 2017 sowie von Fr. 44'697.60 nebst Zins seit 1. Februar 2019 seien abzuerkennen. Eventualiter sei die Sache zur erneuten Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Im Übrigen beantragt sie die Kosten und Entschädigungen der provisorischen Rechtsöffnungsverfahren entsprechend dem Ausgang des Aberkennungsverfahrens neu zu verteilen.

Die Beschwerdegegnerin schliesst auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die Vorinstanz beantragte die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdeführerin replizierte unaufgefordert.

Erwägungen:

1.

1.1. Zur Beschwerde in Zivilsachen ist nach Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG nur berechtigt, wer ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids hat. Die Vorinstanz hat die Aberkennungsklage der Beschwerdeführerin teilweise gutgeheissen und festgestellt, dass die Forderung von Fr. 1'234'592.90 im Umfang von Fr. 74'592.90, die Forderung von Fr. 44'697.60 sowie der geltend gemachte Verzugszins auf der Restforderung von Fr. 1'160'000.-- für die Zeit vor dem 6. März 2019 nicht bestehen. Soweit die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde erneut die Aberkennung dieser bereits von der Vorinstanz aberkannten Forderungen verlangt, ist sie nicht beschwert. In diesem Umfang ist auf ihre Beschwerde nicht einzutreten.

1.2. Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen sind erfüllt und geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Unter Vorbehalt einer rechtsgenügenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) ist daher auf die Beschwerde einzutreten.

2.

2.1. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es prüft aber unter Berücksichtigung der allgemeinen Begründungsanforderungen (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. Es ist nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (**BGE 140 III 86 E. 2; 115 E. 2**).

Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten. Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 BGG, 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; 134 II 244 E. 2.1**).

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 vor- und erstinstanzlichen Verfahren, 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 ist die Sachverhaltsfeststellung, wenn sie willkürlich im Sinne von Art. 9 BV ist (**BGE 145 IV 154** E. 1.1; **143 IV 241** E. 2.3.1; **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).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (**BGE 140 III 264** E. 2.3 mit Hinweisen). 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.).

2.3. Die Begründung hat in der Beschwerdeschrift selbst zu erfolgen. Die beschwerdeführende Partei darf eine allfällige Replik nicht dazu verwenden, ihre Beschwerde zu ergänzen oder zu verbessern. Zulässig sind nur Vorbringen, zu denen erst die Ausführungen in der Vernehmlassung eines anderen Verfahrensbeteiligten Anlass geben (vgl. **BGE 135 I 19** E. 2.2; **132 I 42** E. 3.3.4).

3.

3.1. Personen im Ausland bedürfen für den Erwerb von Grundstücken in der Schweiz einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Art. 2 Abs. 1 BewG). Als Personen im Ausland gelten auch juristische Personen mit Sitz in der Schweiz, in denen Personen im Ausland eine beherrschende Stellung innehaben (Art. 5 Abs. 1 lit. c BewG). Rechtsgeschäfte über einen Grundstückserwerb werden nichtig, wenn der Erwerber das Rechtsgeschäft vollzieht, ohne um die Bewilligung nachzusuchen (Art. 26 Abs. 2 lit. a BewG). Die Nichtigkeit ist von Amtes wegen zu beachten (Art. 26 Abs. 3 BewG). Sie hat zur Folge, dass Leistungen innerhalb eines Jahres zurückgefordert werden können, seit der Kläger Kenntnis von seinem Rückforderungsanspruch hat (Art. 26 Abs. 4 lit. b BewG).

3.2. Die Vorinstanz erwog, die Beschwerdegegnerin sei aufgrund ihrer Beherrschung durch die Gesellschaft C. S.C.A. aus X. im Zeitpunkt der Darlehensgewährung als ausländische Person im Sinne von Art. 5 Abs. 1 lit. c BewG zu qualifizieren. Das Darlehen der Beschwerdegegnerin habe den Erwerb eines Mehrfamilienhauses in W. durch die Beschwerdeführerin ermöglicht und komme aus Sicht der Beschwerdegegnerin einem dinglichen Erwerb der Liegenschaft gleich. Folglich sei der Erwerb mittels dieses Darlehens im Sinne von Art. 2 Abs. 1 BewG i.V.m. Art. 4 Abs. 1 lit. g BewG i.V.m. Art. 2 lit. b der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV; SR 211.412.411) bewilligungspflichtig gewesen.

Mangels Bewilligung sei der Darlehensvertrag nach Art. 26 Abs. 2 lit. a BewG nichtig. Die Nichtigkeit habe gemäss Art. 26 Abs. 4 lit. b BewG zur Folge, dass die Beschwerdegegnerin die Darlehenssumme von der Beschwerdeführerin innerhalb eines Jahres, nachdem sie von ihrem Rückforderungsanspruch Kenntnis erhalten habe, zurückfordern könne. Die Beschwerdeführerin habe der Beschwerdegegnerin bereits den Teilbetrag von Fr. 640'000.-- zurückerstattet, weshalb deren Rückforderungsanspruch noch Fr. 1'160'000.-- betrage.

Aufgrund der Nichtigkeit des Darlehensvertrages bestehe zwar kein Anspruch auf Darlehenszinsen. Hingegen sei der Rückzahlungsanspruch ab dem 6. März 2019 zu verzinsen. Der nichtige Darlehensvertrag habe keine Wirksamkeit erlangt, weshalb der Rückforderungsanspruch bereits am 28. Oktober 2015 mit der Auszahlung der Darlehenssumme an die Beschwerdeführerin fällig geworden sei. Mit der Zustellung des Zahlungsbefehls am 5. März 2019 sei die Beschwerdeführerin gemahnt

worden, womit die Zustellung den Verzug und die Verzugszinspflicht gemäss Art. 102 Abs. 1 und Art. 104 Abs. 1 OR ausgelöst habe.

4.

Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung der Dispositionsmaxime.

4.1. Im Einzelnen macht sie geltend, die Vorinstanz habe Art. 58 Abs. 1 ZPO bzw. Art. 83 Abs. 2 SchKG verletzt, indem sie der Beschwerdegegnerin von Amtes wegen einen bereicherungsrechtlichen Anspruch gestützt auf Art. 26 Abs. 4 lit. b BewG zugesprochen habe, ohne dass dies von einer Partei beantragt worden sei. Der Streitgegenstand des Aberkennungsverfahrens beschränke sich auf die in Betreuung gesetzte Forderung. Die Vorinstanz habe daher nur den Bestand der von der Beschwerdegegnerin in Betreuung gesetzten Darlehensforderung zu beurteilen gehabt. Die Beschwerdegegnerin habe in ihrem Betreibungsbegehren als Forderungsgrund "Solde du prêt du 23.10.2015" angegeben und gestützt darauf "intérêts conventionnels" verlangt. Sie habe somit einen Darlehensanspruch im Sinne von Art. 312 OR geltend gemacht und sich ausdrücklich auf die Geltendmachung eines Anspruchs dieser Kategorie beschränkt. Dementsprechend könne das Gericht nicht von Amtes wegen einen Anspruch aus einer anderen Schuldkategorie zusprechen.

4.2. Die in Art. 58 Abs. 1 ZPO verankerte Dispositionsmaxime bedeutet, dass die Parteien über den Streitgegenstand bestimmen (Urteile 5A_592/2018 vom 13. Februar 2019 E. 2.1; 4A_307/2011 vom 16. Dezember 2011 E. 2.4; 4A_572/2010 vom 20. Dezember 2010 E. 4.2). Daraus folgt, dass das Gericht einer Partei nicht mehr und nichts anderes zusprechen darf, als sie verlangt, und nicht weniger, als die Gegenpartei anerkannt hat (Urteile 5A_88/2020 vom 11. Februar 2021 E. 8.3; 5A_249/2018 vom 13. Dezember 2018 E. 4.2.). Dabei ist das Gericht nicht nur an das Rechtsbegehren, sondern auch an den zugrunde liegenden Lebenssachverhalt gebunden, da dieser zusammen mit dem Rechtsbegehren den Streitgegenstand bildet (SUTTER - SOMM/SEILER, in: Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], 3. Aufl. 2016, N. 10 zu Art. 58 ZPO; vgl. **BGE 144 III 452** E. 2.3.2; **142 III 210** E. 2.1; **139 III 126** E. 3.2.3). Dementsprechend setzt die klagende Partei mit ihren Rechtsbegehren und dem geltend gemachten Lebenssachverhalt die Grenzen, innerhalb derer sich das Gericht bei seiner rechtlichen Beurteilung bewegen darf (vgl. zit. Urteil 5A_88/2020 E. 8.3).

Aus dem Grundsatz von iura novit curia (Art. 57 ZPO) folgt jedoch, dass das Gericht den von einer Partei geltend gemachten Streitgegenstand nach allen möglichen rechtlichen Entstehungsgründen zu beurteilen und sich daher auch mit einem von den Parteien nicht vertretenen Rechtsstandpunkt zu befassen hat (Urteil 5A_696/2019 vom 19. Juni 2020 E. 3.1.2.; vgl. auch **BGE 107 II 134** E. 4). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts liegt deshalb keine Verletzung des Grundsatzes "ne eat iudex ultra petita partium" vor, wenn das Gericht den geltend gemachten Anspruch in rechtlicher Hinsicht ganz oder teilweise abweichend vom Parteivorbringen beurteilt, sofern dies durch den Streitgegenstand gedeckt ist (**BGE 120 II 172** E. 3a; zit. Urteil 4A_572/2010 E. 4.2).

4.3. Eine Verletzung der Dispositionsmaxime liegt vor, wenn das Gericht seinen Entscheid auf einen Lebenssachverhalt stützt, der ausserhalb des Streitgegenstandes liegt (SUTTER - SOMM/SEILER, a.a.O., N. 10 zu Art. 58 ZPO; vgl. auch zit. Urteil 5A_696/2019 E. 3.1.2.; DANIEL GLASL, in: Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], Kommentar, Bd. I, Brunner/Gasser/Schwander [Hrsg.], 2. Aufl. 2016, N. 20 zu Art. 58 ZPO; MARTIN SARBACH, in: ZPO Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Gehri/Jent-Sørensen/Sarbach [Hrsg.], 2. Aufl. 2015, N. 2 zu Art. 58 ZPO).

Fraglich ist, ob die Vorinstanz mit der Annahme eines Rückforderungsanspruchs nach Art. 26 Abs. 4 lit. b BewG zugunsten der Beschwerdegegnerin über den Streitgegenstand des Aberkennungsverfahrens hinausgegangen ist und damit die Dispositionsmaxime verletzt hat.

4.3.1. Die Aberkennungsklage nach Art. 83 Abs. 2 SchKG weist insofern eine Besonderheit auf, als sie ausschliesslich auf die Aberkennung der *in Betreuung gesetzten Forderung* gerichtet ist. Bei der

Aberkennungsklage handelt es sich somit um eine materiellrechtliche negative Feststellungsklage, mit der die Feststellung der Nichtexistenz der betriebenen Forderung, nicht aber die Aufhebung der provisorischen Rechtsöffnung verlangt werden kann (BGE 128III 44 E. 4a). Der Streitgegenstand des Aberkennungsverfahrens ist daher nicht die Fortsetzung der Vollstreckung als solche, sondern der Bestand und die Fälligkeit der Betreibungsforderung zum Zeitpunkt der Einleitung der Betreibung (JAEGER / WALDER / KULL / KOTTMANN, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Bd. I, 4. Aufl. 1997, N. 12 zu Art. 83 SchKG; vgl. auch **BGE 134 III 656** E. 5.3.1; **128 III 44** E. 4b).

4.3.2. Im Aberkennungsverfahren muss der Gläubiger dieselbe Forderung beweisen, die er im Betreibungsbegehren bezeichnet hat (DANIEL STAEHELIN, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Bd. I, 3. Aufl. 2021, N. 54 zu Art. 83 SchKG; STÉPHANE ABBET, La mainlevée de l'opposition, 2017, N. 50 zu Art. 83 SchKG; ERIC MUSTER, La reconnaissance de dette abstraite, 2004, S. 220). Die Aberkennungsklage ist somit gutzuheissen, wenn die im Aberkennungsprozess scheinbar aufrecht erhaltene Forderung in Wirklichkeit neu geltend gemacht worden und nicht mit der in Betreibung gesetzten Forderung identisch ist. Massgebend ist allerdings nicht, dass der Gläubiger seine Forderung im Prozess auf einen anderen Rechtsgrund als im Betreibungsbegehren stützt oder sich auf eine andere Schuldurkunde als im Zahlungsbefehl beruft, sondern dass es sich um eine andere Forderung handelt als diejenige, die in Betreibung gesetzt wurde (**BGE 57 II 324** E. 1; **78 II 157** E. 2c; MUSTER, a.a.O., S. 220; PIERRE - ROBERT GILLIÉRON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Bd. 1, 1999, N. 78 zu Art. 83 SchKG; JAEGER / WALDER / KULL / KOTTMANN, a.a.O., N. 12 zu Art. 83 SchKG). Der Streitgegenstand des Aberkennungsverfahrens ist mithin insofern beschränkt, als zwischen der im Betreibungsverfahren und der im Aberkennungsverfahren vom Gläubiger geltend gemachten bzw. vom Gericht zuerkannten Forderung eine Identität vorliegen muss (JAEGER / WALDER / KULL / KOTTMANN, a.a.O., N. 12 zu Art. 83 SchKG; vgl. **BGE 57 II 324** E. 1; **78 II 157** E. 2c; STAEHELIN, a.a.O., N. 54 zu Art. 83 SchKG; MUSTER, a.a.O., S. 220; GILLIÉRON, a.a.O., N. 78 zu Art. 83 SchKG).

4.3.3. Im Betreibungsverfahren wird der Streitgegenstand durch den Zahlungsbefehl fixiert (WÜTHRICH / SCHOCH, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Bd. 1, 3. Aufl. 2021, N. 9 zu Art. 69 SchKG; MALACRIDA / ROESLER, in: Kurzkomentar SchKG, 2. Aufl. 2014, N. 1 zu Art. 69 SchKG; JAEGER / WALDER / KULL / KOTTMANN, a.a.O., N. 2 zu Art. 69 SchKG; vgl. MIGUEL SOGO, Streitgegenstand und Parteiautonomie im Zivilprozess und Betreibungsverfahren, in: Festschrift für Anton K. Schnyder, 2018, S. 349). Der Zahlungsbefehl wird gestützt auf das Betreibungsbegehren erlassen (Art. 69 Abs. 2 Ziff. 1 SchKG), **in welchem die betreibende Partei unter anderem die Forderungsurkunde oder den Forderungsgrund anzugeben hat (Art. 67 Abs. 1 Ziff. 4 SchKG). Die Angabe der Forderungsurkunde bzw. des Forderungsgrundes dient in erster Linie der Orientierung der betriebenen Person (BGE 142 III 210 E. 4.1; 121 III 18 E. 2a). Der Forderungsgrund soll zusammen mit dem übrigen Inhalt des Zahlungsbefehls der betriebenen Person Aufschluss über den Anlass der Betreibung geben (BGE 121 III 18 E. 2a).** Das Betreibungsbegehren richtet sich definitionsgemäss auf die Leistung einer Geldzahlung, weshalb die Angabe des Forderungsgrundes nicht als Bestandteil des Rechtsbegehrens, sondern als dessen Begründung anzusehen ist (SOGO, a.a.O., S. 349). Die Angabe des Forderungsgrundes dient vor allem der Individualisierung der in Betreibung gesetzten Forderung, wodurch der Betriebene davon Kenntnis erlangt, für welche Forderung er betrieben wird. Entsprechend genügt auch jegliche Bezeichnung des Forderungsgrundes, die es dem Betriebenen erlaubt, gemeinsam mit den übrigen Angaben des Zahlungsbefehls die Natur der in Betreibung gesetzten Forderung zu erkennen (**BGE 141 III 173** E. 2.2.2). Ist daher für den Betriebenen der Grund der Forderung aus seinem Gesamtzusammenhang erkennbar, genügt es, wenn der Forderungsgrund nur knapp umschrieben wird (**BGE 121 III 18** E. 2b).

4.3.4. Aus der alleinigen Angabe des Rechtsgrundes im Betreibungsbegehren bzw. im Zahlungsbefehl kann daher nicht geschlossen werden, dass sich die Betreibung auf diesen Rechtsgrund beschränkt. Die Angabe dient grundsätzlich nur der vereinfachten Umschreibung des

Sachverhalts, aus dem die Forderung hergeleitet wird. Selbst wenn daher im Zahlungsbefehl ein vertraglicher Anspruch genannt wird, dürfen Ansprüche nicht ausgeschlossen werden, die sich bereicherungsrechtlich, quasi-vertraglich oder deliktisch begründen lassen (SOGO, a.a.O., S. 350). Dies ist auch im Hinblick auf die Orientierungsfunktion des Zahlungsbefehls gerechtfertigt. Solange für den Betrieb erkennbar bleibt, um welche Forderung es sich handelt, sollte es keine Rolle spielen, ob diese gestützt auf den im Betreibungsbegehren angegebenen oder auf einen anderen Rechtsgrund zugesprochen wird. Denn dies ändert nichts daran, dass der Betriebene aufgrund der Kenntnis der Forderung die Möglichkeit hatte, spätestens im Rahmen des Aberkennungsverfahrens sämtliche Einwände gegen die in Betreibung gesetzte Forderung geltend zu machen. Es wäre mithin ein übertriebener und durch kein schutzwürdiges Interesse des Schuldners gedeckter Formalismus, wenn die Durchsetzung des materiellen Anspruchs wegen der ungenauen Angabe des Forderungsgrundes im Betreibungsbegehren scheitern würde, obwohl der Identitätsbeweis geleistet ist und auch der Schuldner nicht zweifeln kann, welcher Anspruch gemeint ist (vgl. **BGE 57 II 324 E. 1**).

4.3.5. Die Prüfungsbefugnis der Vorinstanz beschränkte sich auf die Feststellung des Nichtbestehens der von der Beschwerdegegnerin *in Betreibung gesetzten Forderungen*. Die Vorinstanz hätte folglich die Aberkennungsklage gutheissen müssen, wenn sich die Beschwerdegegnerin auf eine andere als die in Betreibung gesetzte Forderung berufen hätte und somit keine Identität zwischen der in Betreibung gesetzten und der im Aberkennungsverfahren geltend gemachten Forderung bestanden hätte (**BGE 57 II 324 E. 1**).

4.3.6. Im entsprechenden Zahlungsbefehl wurde der Restbetrag des Darlehens vom 23. Oktober 2015 von Fr. 1'234'592.90 zuzüglich Verzugszins seit 31. Oktober 2017 gefordert. Zudem wurden Vertragszinsen von 2.9 % zuzüglich Verzugszins seit 1. Februar 2019 geltend gemacht. Demzufolge wurde die Beschwerdeführerin im Zahlungsbefehl darüber orientiert, dass die Beschwerdegegnerin den gewährten Darlehensbetrag zurückforderte. Aus den genannten Gründen (vgl. E. 4.3.1 ff. hiavor) kann aus diesen Angaben allerdings nicht geschlossen werden, dass die Beschwerdegegnerin ausschliesslich einen vertraglichen Anspruch geltend machte. Vielmehr sind die Angaben als Umschreibung der Umstände zu verstehen, aus denen die Forderung hergeleitet wird. Entsprechend umfassen die Angaben auch die Umstände, die zur Nichtigkeit des fraglichen Darlehensvertrages führten. Dies umso mehr, als der Beschwerdeführerin die Nichtigkeit des Vertrages bekannt war, machte sie doch diese selbst geltend. In der Annahme eines weitverstandenen Lebenssachverhalts durch die Vorinstanz kann daher keine Verletzung der Orientierungsfunktion des Zahlungsbefehls erkannt werden.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Beschwerdegegnerin die Rückzahlung des gewährten Darlehensbetrages zuzüglich der Verzugszinsen und der vereinbarten Darlehenszinsen unter welchem Rechtstitel auch immer forderte. Sowohl der Rückzahlungsanspruch aus dem Darlehensvertrag als auch der Rückforderungsanspruch gestützt auf Art. 26 Abs. 4 lit. b BewG entspringen demselben Lebensvorgang, konkret der Gewährung der Darlehenssumme an die Beschwerdeführerin gestützt auf den (nichtigen) Darlehensvertrag und die anschliessende Rückforderung derselben durch die Beschwerdegegnerin. Ob dies gestützt auf einen wirksamen Darlehensvertrag oder gestützt auf einen bereicherungsrechtlichen Anspruch erfolgt, spielt für die Forderungsidentität keine Rolle. In beiden Fällen geht es um dieselbe Forderung, namentlich den Anspruch auf Rückzahlung der aufgrund des Darlehensvertrages vom 23. Oktober 2015 gewährten Darlehenssumme.

Der Streitgegenstand des Aberkennungsverfahrens wurde aufgrund des Rechtsbegehrens der Aberkennungsklage nicht auf einen vertraglichen Anspruch beschränkt. Vielmehr war aufgrund des Rechtsbegehrens zu prüfen, ob aufgrund der Gewährung der Darlehenssumme gestützt auf den (nichtigen) Darlehensvertrag ein Rückforderungsanspruch zugunsten der Beschwerdegegnerin in der Höhe der in Betreibung gesetzten Forderung bestand. Dies hatte unter Berücksichtigung des im Aberkennungsverfahren vorgetragenen Lebenssachverhalts zu erfolgen. Nach den für das Bundesgericht verbindlichen vorinstanzlichen Feststellungen legte die Beschwerdeführerin in ihrer

Aberkennungsklage sämtliche Umstände dar, welche die Nichtigkeit des Darlehensvertrages begründeten. Die Vorinstanz hatte daher im Rahmen des Aberkennungsverfahrens über das Bestehen des fraglichen Rückforderungsanspruchs unter Berücksichtigung der Umstände des nichtigen Zustandekommens des Darlehensvertrages zu entscheiden. Demnach hatte sie nach dem Grundsatz von *iura novit curia* (Art. 57 ZPO) das Bestehen des Rückforderungsanspruchs unter sämtlichen möglichen rechtlichen Entstehungsgründen zu prüfen. In Übereinstimmung damit bejahte sie den Rückforderungsanspruch gestützt auf Art. 26 Abs. 4 lit. b BewG. Damit wurde nicht eine andere als die in Betreuung gesetzte Forderung zugesprochen, sondern nur die Forderung mit einem anderen Rechtsgrund als im Zahlungsbefehl vermerkt, zuerkannt. Entsprechend wies sie die Aberkennungsklage in diesem Umfang zu Recht ab.

4.4. Zusammenfassend ergibt sich, dass im Vorgehen der Vorinstanz keine Verletzung des Dispositionsgrundsatzes von Art. 58 Abs. 1 ZPO oder von Art. 83 Abs. 2 SchKG erkannt werden kann.

5.

Die Beschwerdeführerin rügt eine unrichtige Anwendung von Art. 26 Abs. 4 lit. b BewG.

5.1. Im Wesentlichen macht sie geltend, der Rückforderungsanspruch nach Art. 26 Abs. 4 lit. b BewG hätte gesondert geltend gemacht werden müssen. Das Gericht müsse zwar die Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts wegen Verstosses gegen das BewG feststellen, dürfe aber nicht im selben Urteil einen bereicherungsrechtlichen Rückforderungsanspruch zusprechen, wenn ein solcher nicht geltend gemacht wurde. Schliesslich seien bei dessen Beurteilung spezielle Fragen zu prüfen, da sich der Umfang der Rückerstattung nicht einfach von selbst ergebe, sondern von diversen separat zu prüfenden Voraussetzungen gemäss Art. 64 f. OR abhängig sei.

5.1.1. Insoweit die Beschwerdeführerin erneut rügt, der Streitgegenstand des Verfahrens sei missachtet worden, ist auf die oberwähnten Ausführungen zu verweisen (vgl. E. 4 hiervor). Fraglich ist daher nur, ob Art. 26 Abs. 4 lit. b BewG korrekt angewandt wurde.

5.1.2. Der Beschwerdeführerin ist insoweit zuzustimmen, als der Rückforderungsanspruch gemäss Art. 26 Abs. 4 lit. b BewG von der klagenden Partei geltend gemacht werden muss. Art. 26 Abs. 4 lit. b BewG lässt sich jedoch nicht entnehmen, dass dieser Anspruch erst nach erfolgter gerichtlicher Feststellung der Nichtigkeit geltend gemacht werden kann. Art. 26 Abs. 4 lit. b BewG sieht eine relative Verjährungsfrist vor, wonach Leistungen innerhalb eines Jahres zurückgefordert werden können, seit der Kläger Kenntnis von seinem Rückforderungsanspruch hat (vgl. **BGE 110 II 335** E. 2; ADRIAN URWYLER, *Bewilligungsgesetz und Privatrecht*, 1990, S. 176; RUDOLF SCHWAGER, *Zur Überfremdung des Bodens - Privatrechtliche Aspekte der Lex Friedrich*, Schweizerische Baurechtstagung, 1987, S. 79; WOLFGANG WENDRICH, *Disharmonie zwischen den Nichtigkeiten des Vertrages nach Art. 20 OR und Art. 26 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland*, 1990, S. 80). Damit bestimmt Art. 26 Abs. 4 lit. b BewG zwar *bis wann*, nicht aber *ab wann* der Rückforderungsanspruch geltend gemacht werden kann. Diese Lesart stimmt auch mit dem Zweck der Verjährung überein (vgl. **BGE 137 III 16** E. 2.1). Die Verjährungsfristen sind demnach darauf ausgerichtet, zu verhindern, dass der Gläubiger mit der Geltendmachung seines Anspruchs ewig zuwarten kann. Sie sollen jedoch nicht verhindern, dass eine Forderung zu früh geltend gemacht wird. Der Zeitpunkt, ab dem der Gläubiger seine Forderung geltend machen kann, wird vielmehr durch die Fälligkeit bestimmt (**BGE 129 III 535** E. 3.2.1).

Mit Zahlungsbefehl vom 4. Februar 2019 betrieb die Beschwerdegegnerin die Beschwerdeführerin auf Rückzahlung des Darlehensbetrags und machte damit einen Rückforderungsanspruch geltend. Zu klären bleibt daher nur, ob im Zeitpunkt ihrer Geltendmachung ein fälliger Rückforderungsanspruch gemäss Art. 26 Abs. 4 lit. b BewG vorlag. **Die Rückforderung von Geldleistungen gemäss Art. 26 Abs. 4 lit. b BewG erfolgt nach den Bestimmungen über die ungerechtfertigte Bereicherung gemäss Art. 62 ff. OR (SCHWAGER, a.a.O., S. 77; URWYLER, a.a.O., S. 173; WENDRICH, a.a.O., S. 80; GILBERT**

KOLLY, *L'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger*, in: *Journées suisses du droit de la construction*, 1987, S. 142). Gemäss Art. 62 Abs. 1 OR hat, wer in ungerechtfertigter Weise aus dem Vermögen eines anderen bereichert worden ist, die Bereicherung zurückzuerstatten. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn jemand ohne jeden gültigen Grund eine Zuwendung erhalten hat (Art. 62 Abs. 2 OR). Bei einer Zuwendung ohne jeden gültigen Grund (*conditio sine causa*) wird die Forderung aus ungerechtfertigter Bereicherung bereits mit der ungerechtfertigten Zahlung fällig (BGE 143 II 37 E. 6.3.1 mit Hinweisen). Vorliegend war der Darlehensvertrag nichtig und daher von Anfang an (*ex tunc*) unwirksam (vgl. WENDRICH, a.a.O., S. 78; URWYLER, a.a.O., S. 153; vgl. auch BGE 97 II 108 E. 4). Die Feststellung der Nichtigkeit bedurfte keiner gesonderten gerichtlichen Feststellung, sondern trat von Rechts wegen (*ipso iure*) ein (WENDRICH, a.a.o., S. 76). Entsprechend lag - wie die Vorinstanz zu Recht erkannte - bereits mit Auszahlung der Darlehenssumme an die Beschwerdeführerin ein fälliger Rückforderungsanspruch gemäss Art. 26 Abs. 4 lit. b BewG vor. Dieser wurde von der Beschwerdegegnerin mit Zahlungsbefehl vom 4. Februar 2019 in Betreuung gesetzt. Zwar war die Forderung zu diesem Zeitpunkt bereits im Sinne von Art. 26 Abs. 4 lit. b BewG verjährt. Eine Verjährungseinrede wurde jedoch von der Beschwerdeführerin nicht erhoben. Entsprechend verletzt es kein Bundesrecht, wenn die Vorinstanz in Anwendung des Grundsatzes von *iura novit curia* der Beschwerdegegnerin den Rückforderungsanspruch zuerkennt. Mit Zustellung des Zahlungsbefehls am 5. März 2019 wurde die Beschwerdeführerin alsdann für den fälligen Rückforderungsbetrag gemäss Art. 102 Abs. 1 OR in Verzug gesetzt (vgl. Urteil 4A_302/2018 vom 17. Januar 2019 E. 3.2.1.). Entsprechend war die Forderung auch ab dem 6. März 2019 zu verzinsen.

5.1.3. Insofern die Beschwerdeführerin schliesslich beanstandet, die Vorinstanz hätte den Umfang der Rückerstattung nach Art. 64 f. OR prüfen müsse n, verkennt sie, dass beide Bestimmungen vorliegend ohnehin nicht zur Anwendung gelangen. Art. 65 OR ist nur anwendbar, soweit der bereicherungsrechtliche Anspruch sich auf Rückgabe des erlangten Vorteils in natura richtet (ANNE - CATHERINE HAHN, in: *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Obligationenrecht*, 3. Aufl. 2016, N 1 zu Art. 65 OR; SCHULIN / VOGT, in: *Basler Kommentar, Obligationenrecht*, Bd. I, 7. Aufl. 2020, N. 1a zu Art. 65 OR), was vorliegend gerade nicht zutrifft. Gemäss Art. 64 OR kann sich der Bereicherte nicht auf die Bestimmung berufen, wenn er im Zeitpunkt der Entäusserung nicht gutgläubig war. Der gute Glaube ist dabei zu verneinen, wenn der Bereicherte beim Empfang der Leistung oder später um ihre Grundlosigkeit weiss oder sie hätte kennen müssen (BGE 130 V 414 E. 4.3). Vorliegend wusste die Beschwerdeführerin um die Nichtigkeit des Darlehensvertrages aufgrund der Verletzung des BewG und daher um die Grundlosigkeit der von der Beschwerdegegnerin erbrachten Leistung. Von einer gutgläubigen Entäusserung kann daher ohnehin nicht ausgegangen werden.

5.1.4. Zusammenfassend hat die Vorinstanz Art. 26 Abs. 4 lit. b BewG nicht verletzt, indem sie der Beschwerdegegnerin den bereicherungsrechtlichen Rückforderungsanspruch zzgl. Verzugszins seit dem 6. März 2019 zuerkannte.

6.

6.1. Die Beschwerdeführerin macht ferner geltend, die Vorinstanz habe ihre Begründungspflicht im Sinne von Art. 112 BGG i.V.m. Art. 239 Abs. 3 ZPO verletzt.

Im Einzelnen beanstandet sie, die Vorinstanz habe nicht begründet, weshalb sie über das Prozessthema des Aberkennungsverfahrens - namentlich den Bestand des Darlehensvertrags - hinausgegangen sei und der Beschwerdegegnerin einen bereicherungsrechtlichen Anspruch zugesprochen habe. Die Vorinstanz habe weder begründet, weshalb sie Art. 26 Abs. 4 BewG von Amtes wegen angewandt, noch warum sie ohne jegliche Prüfung der Anspruchsvoraussetzungen von Art. 26 Abs. 4 lit. b i.V.m. Art. 62 ff. OR der Beschwerdegegnerin einen Rückforderungsanspruch zugesprochen habe.

6.2. Ungeachtet dessen, dass sich Art. 112 Abs. 1 lit. b BGG an die dem Bundesgericht vorangehenden Behörden richtet und keine verfassungsrechtlichen Garantien vermittelt (Urteile 5A_266/2020 vom 26. Mai 2020 E. 4.1; 5A_825/2013 vom 28. März 2014 E. 4.2.1), überschneidet er sich mit dem Anspruch auf eine hinreichende Begründung, wie er sich aus dem in Art. 29 Abs. 2 BV garantierten Anspruch auf rechtliches Gehör ergibt (zit. Urteil 5A_266/2020 E. 4.1; Urteile 5A_998/2018 vom 25. Februar 2019 E. 3.1; 5A_984/2016 vom 27. April 2017 E. 2.2). Demnach muss das Gericht zumindest kurz die Gründe erwähnen, von denen es sich hat leiten lassen und auf die es seine Entscheidung gestützt hat, damit die betroffene Person die Tragweite der Entscheidung erkennen und sie in Kenntnis der Sachlage anfechten kann (zit. Urteil 5A_266/2020 E. 4.1.; Urteil 5A_1001/2019 vom 21. Februar 2020 E. 3.2.).

6.3. Das angefochtene Urteil genügt den Begründungsanforderungen. Die Gründe, aus denen sich der Rückforderungsanspruch nach Art. 26 Abs. 4 lit. b BewG ergibt und die zur (teilweisen) Abweisung der Aberkennungsklage geführt haben, sind nachvollziehbar dargelegt. So stellte die Vorinstanz das Vorliegen einer Be- bzw. Entreichung im Umfang von Fr. 1'160'000.-- sowie das Fehlen eines Rechtsgrundes infolge der Nichtigkeit des Darlehensvertrages fest. Da die Vorinstanz - wie sich aus den vorstehenden Erwägungen ergibt (vgl. E. 4 hiervor) - nicht über den Streitgegenstand des Aberkennungsverfahrens hinausgegangen ist, bedurfte es keiner besonderen Begründung dafür, dass sie in Anwendung des Grundsatzes von iura novit curia den von der Beschwerdeführerin bestrittenen Rückforderungsanspruch mit einer von den Parteien abweichenden rechtlichen Begründung geprüft hat.

Der Vorwurf einer Verletzung der Begründungspflicht ist unbegründet.

7.

7.1. Schliesslich rügt die Beschwerdeführerin, die Vorinstanz habe ein Überraschungsurteil gefällt und damit ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt.

Im Wesentlichen beanstandet sie, die Vorinstanz habe die Parteien nicht darüber informiert, dass sie beabsichtige, der Beschwerdegegnerin gestützt auf Art. 26 Abs. 4 lit. b BewG einen bereicherungsrechtlichen Anspruch zuzusprechen, der von dieser weder in Betreuung gesetzt, noch gerichtlich geltend gemacht worden sei. Damit habe die Vorinstanz ihr verunmöglicht, Einwendungen zu erheben und damit ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt.

7.2. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung besteht kein Anspruch der Parteien, zur rechtlichen Würdigung der durch sie in den Prozess eingeführten Tatsachen noch besonders angehört zu werden. Ebenso wenig folgt aus dem Gehörsanspruch, dass die Parteien vorgängig auf den für den Entscheid wesentlichen Sachverhalt hinzuweisen wären (**BGE 130 III 35** E. 5; **108 Ia 293** E. 4c; Urteil 4A_508/2020 vom 25. März 2021 E. 4.4). Eine Ausnahme besteht allerdings, wenn das Gericht seinem Entscheid eine Rechtsnorm oder einen Grundsatz zu Grunde zu legen gedenkt, der im vorangehenden Verfahren nicht zur Sprache gekommen ist, auf den sich keine Partei berufen hat und dessen Erheblichkeit die Parteien im konkreten Fall auch nicht voraussehen konnten (**BGE 130 III 35** E. 5; zit. Urteil 4A_508/2020 E. 4.4.). Die Rechtsanwendung ist für die Parteien insbesondere dann nicht voraussehbar, wenn die rechtliche Würdigung des Gerichts in keinem Zusammenhang mit dem steht, worüber die Parteien im Prozess verhandelt haben (Urteil 4P.14/2004 vom 16. März 2004 E. 2.2.4; vgl. auch **BGE 130 III 35** E. 6.2).

7.3. Nach Feststellung der Nichtigkeit des Darlehensvertrags prüfte die Vorinstanz den Rückforderungsanspruch gestützt auf Art. 26 Abs. 4 lit. b BewG. Im Aberkennungsverfahren berief sich zwar keine der Parteien auf den Rückforderungsanspruch nach Art. 26 Abs. 4 lit. b BewG. Die Beschwerdeführerin machte jedoch die Nichtigkeit des Darlehensvertrags im Sinne von Art. 26 Abs. 2 lit. a BewG geltend. Art. 26 Abs. 4 lit. b BewG regelt eine Folge der Nichtigkeit des bewilligungspflichtigen Rechtsgeschäfts. Die Anwendung dieser Bestimmung stand somit in direktem Zusammenhang mit der von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Nichtigkeit des

Darlehensvertrages nach Art. 26 Abs. 2 lit. a BewG. Der Verweis der Beschwerdeführerin auf die verschiedenen Beweisverfügungen der Vorinstanz vermag daran nichts zu ändern. Demzufolge war die Anwendung dieser Bestimmung für die Parteien voraussehbar, weshalb im Vorgehen der Vorinstanz keine überraschende Rechtsanwendung zu erkennen ist.

8.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit auf sie eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 15'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 17'000.-- zu entschädigen.

4.

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

Lausanne, 30. März 2023

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Die Präsidentin: Der Gerichtsschreiber:

Jametti Kistler