

Dans le cadre d'une action en responsabilité pour acte illicite (art. 41 CO) et *culpa in contrahendo*, le demandeur requiert l'assistance judiciaire gratuite, arguant qu'il aurait acquis une PPE à un prix manifestement surévalué et qu'il aurait ainsi été trompé par la banque sur le prix réel de cet objet immobilier, laquelle aurait sciemment tu les transactions passées (beaucoup plus basses).

C'est en application des art. 23 Cst et 117ss CPC que doivent être jugées les chances de succès d'une procédure au fond, **lesquelles chances de succès ne doivent pas forcément être plus grandes que les risques de défaite, mais ne peuvent pas leur être sensiblement inférieures.**

En l'espèce, le demandeur a non seulement échoué à apporter la preuve de ses allégations, mais il n'a même pas amené d'indices concrets. Son recours, basé sur des éléments de faits non prouvés devant l'instance cantonale, a été rejeté par le TF. De même, son argumentaire juridique a été jugé purement théorique par le TF.

Auteur : Didier Elsig, avocat à Lausanne

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts des Kantons Aargau, Zivilgericht, 4. Kammer, vom 5. April 2017.

Sachverhalt:

A.

A.A. und B.A. (Gesuchsteller, Beschwerdeführer) stellten mit Eingabe vom 19. Mai 2016 vor Eintritt der Rechtshängigkeit der in Aussicht gestellten Forderungsklage gegen die Bank C. AG beim Bezirksgericht Aarau ein Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege und um Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistands.

Mit Verfügung vom 22. Februar 2017 wies der Präsident des Bezirksgerichts das Gesuch ab. Die dagegen von den Gesuchstellern erhobene Beschwerde wies das Obergericht des Kantons Aargau mit Entscheid vom 5. April 2017 ab. Sodann wies das Obergericht das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren ab.

B.

Gegen den Entscheid des Obergerichts erhoben die Beschwerdeführer Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht und beantragen, in Gutheissung der Beschwerde sei der Entscheid des Obergerichts aufzuheben und es sei ihnen für das gegen die Bank C. AG zu führende Verfahren vor dem Bezirksgericht Aarau die unentgeltliche Rechtspflege zu gewähren und ein unentgeltlicher Rechtsbeistand zu bestellen. Sodann sei ihnen für das ober- und bundesgerichtliche Verfahren die unentgeltliche Rechtspflege zu gewähren und ein unentgeltlicher Rechtsbeistand zu bestellen. Auf die Einholung von Vernehmlassungen wurde verzichtet.

Erwägungen:

1.

1.1. Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG; BGE 141 III 395 E. 2.1 mit Hinweisen).

1.2. Die Beschwerdeführer stellten ihr Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege zwar vor Erhebung ihrer in Aussicht gestellten Forderungsklage gegen die Bank C. AG, jedoch bezüglich der Durchführung des erstinstanzlichen Hauptverfahrens. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer ist ein solcher Entscheid über ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege hinsichtlich der Gerichts- und Parteikosten eines künftigen Hauptverfahrens als selbstständig eröffneter Zwischen- bzw. Vorentscheid dieses künftigen Verfahrens und nicht als ein davon unabhängiger Endentscheid zu qualifizieren (Urteil 4A_151/2013 vom 3. Juni 2013 E. 2.3).

1.3. Nach Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG ist die Beschwerde gegen selbstständig eröffnete Zwischenentscheide zulässig, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können. Mit dem angefochtenen Entscheid wies die Vorinstanz die Beschwerde gegen den die unentgeltliche Rechtspflege verweigernden erstinstanzlichen Entscheid ab und verweigerte die unentgeltliche Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren. Derartige Entscheide bewirken in der Regel einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil im Sinne von Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG (BGE 133 IV 335 E. 4 S. 338; 129 I 129 E. 1.1 S. 131).

Nach dem Grundsatz der Einheit des Verfahrens sind Zwischenentscheide mit dem in der Hauptsache zulässigen Rechtsmittel anzufechten (BGE 137 III 380 E. 1.1 S. 382; 133 III 645 E. 2.2). Die Beschwerdeführer beabsichtigen, in ihrer Klage eine Schadenersatzforderung über Fr. 130'000.-- gestützt auf Art. 41 OR bzw. auf culpa in contrahendo gegen die Bank C. AG geltend zu machen. Es handelt sich um eine Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) vermögensrechtlicher Natur, deren Streitwert den geforderten Mindeststreitwert von Fr. 30'000.-- für die Zulässigkeit der Beschwerde in Zivilsachen überschreitet (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG).

Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind und zu keinen Bemerkungen Anlass geben, ist unter Vorbehalt einer rechtsgenügenden Begründung (vgl. Erwägung 2) auf die Beschwerde einzutreten.

2.

2.1. Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten (BGE 134 II 244 E. 2.1). In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Unerlässlich ist, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86E. 2 S. 89, 115 E. 2 S. 116).

Macht die beschwerdeführende Partei eine Verletzung des Willkürverbots von Art. 9 BV geltend, genügt es nicht, wenn sie einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich (BGE 134 II 349 E. 3 S. 352; 133 I 1 E. 5.5). Willkür liegt nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, sondern nur, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 140 III 16 E. 2.1; 139 III 334 E. 3.2.5 S. 339). Dass die von Sachgerichten gezogenen Schlüsse nicht mit der eigenen Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmen, belegt keine Willkür (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen). Erforderlich ist zudem, dass der Entscheid nicht nur in der Begründung, sondern auch im Ergebnis willkürlich ist (BGE 140 III 16 E. 2.1 S. 19 mit Hinweisen).

Diesen Anforderungen genügen die Beschwerdeführer nicht, soweit sie die Auffassung der Vorinstanz bloss als willkürlich bezeichnen, ohne hinreichend darzulegen, inwiefern diese im oben genannten Sinne offensichtlich unrichtig ist. Darauf ist von vornherein nicht einzutreten.

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 Verfahrens, 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" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2 S. 117; 135 III 397 E. 1.5). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18 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 S. 90). 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 S. 18).

Diese Grundsätze verkennen die Beschwerdeführer, wenn sie sich auf berufliche Angaben zu D. berufen, die im vorinstanzlichen Sachverhalt nicht festgestellt wurden, ohne dabei eine hinreichende Sachverhaltsrüge zu erheben. Darauf können sie sich nicht stützen.

3.

Die Beschwerdeführer machten in ihrem Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege geltend, sie hätten mit Kaufvertrag vom 20. Dezember 2010 einen Stockwerkeigentumsanteil einer Liegenschaft in U. von der E. AG, vertreten durch F., gekauft. Der Verkauf und das Hypothekarengagement seien von der Bank C. AG vermittelt worden. Die von den Beschwerdeführern in Aussicht gestellte Forderungsklage gegen die Bank C. AG beruhe, so die Vorinstanz, im Kern auf der Behauptung der Beschwerdeführer, der Bankangestellte D. der Bank C. AG habe sie in Kenntnis des früheren Kaufvertrags zwischen dem Ehepaar G. und der E. AG und in Zusammenarbeit mit der E. AG bzw. F. absichtlich über den wahren Wert des Kaufobjekts getäuscht und sie damit an ihrem Vermögen geschädigt.

Die Beschwerdeführer würden sich gegenüber der Bank C. AG auf die Haftung aus unerlaubter Handlung und aus culpa in contrahendo berufen. Eine vertragliche Haftung werde nicht geltend gemacht. Für die Haftung aus unerlaubter Handlung unterstellten die Beschwerdeführer D. den Straftatbestand des Betruges, ohne dass es dafür die geringsten Anhaltspunkte geschweige denn Beweise gäbe. Ein widerrechtliches Verhalten durch die Bank C. AG sei damit durch die Beschwerdeführer im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung nicht glaubhaft gemacht worden. Die Beschwerdeführer hätten die Haftung aus culpa in contrahendo gleich wie die Haftung aus unerlaubter Handlung begründet für die nicht die geringsten Anhaltspunkte beständen, geschweige denn Beweis gebe. Die Erstinstanz habe damit das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege zu Recht aufgrund der Aussichtslosigkeit der Begehren abgewiesen.

4.

4.1. Nach Art. 29 Abs. 3 BV hat jede Person, die nicht über die erforderlichen Mittel verfügt, Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint. Soweit zur Wahrung ihrer Rechte notwendig, hat sie ausserdem Anspruch auf unentgeltlichen Rechtsbeistand. Mit Art. 117 ff. ZPO wird der als verfassungsrechtliche Minimalgarantie in Art. 29 Abs. 3 BV verankerte Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege und Verbeiständung auf Gesetzesstufe geregelt. Die Voraussetzungen der unentgeltlichen Rechtspflege gemäss Art. 117 f. ZPO stimmen dabei mit denjenigen der Minimalgarantie von Art. 29 Abs. 3 BV überein, deren Einhaltung das Bundesgericht in rechtlicher Hinsicht mit freier Kognition prüft (BGE 142 III 131 E. 4.1 S. 136 mit Hinweis). Die unentgeltliche Rechtspflege nach Art. 29 Abs. 3 BV und Art. 117 ff. ZPO dient dem Zugang zum Gericht. Mit dem Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege soll eine nicht über genügend finanzielle Mittel verfügende Partei in den Stand versetzt werden, zur Durchsetzung ihrer Rechte einen Prozess zu führen. Es soll ihr, gleich wie einer vermögenden Partei, der Zugang zum Gericht ungeachtet ihrer Bedürftigkeit gewährleistet sein (BGE 142 III 131 E. 4.1 S. 136; 140 III 12 E. 3.3.1; 139 I 138 E. 4.2; je mit Hinweisen).

4.2. Das Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege kann vor oder nach Eintritt der Rechtshängigkeit der Hauptsache eingereicht werden (Art. 119 Abs. 1 ZPO). Die gesuchstellende Person hat nach Art. 119 Abs. 2 Satz 1 ZPO ihre Einkommens- und Vermögensverhältnisse darzulegen und sich zur Sache sowie über ihre Beweismittel zu äussern. Es trifft sie eine umfassende Mitwirkungsobliegenheit (Urteil 4A_667/2015 vom 22. Januar 2016 E. 3.2). Die gesuchstellende Person hat zur Erfüllung ihrer Mitwirkungsobliegenheit zunächst ihre Einkommens- und Vermögensverhältnisse darzulegen und soweit möglich zu belegen (Urteil 4D_69/2016 vom 28. November 2016 E. 5.4.3).

Da sich die Äusserungen "zur Sache" und zu den "Beweismitteln" bei einem vorprozessual eingereichten Gesuch nicht aus der Rechtsschrift ergeben, hat sich die gesuchstellende Person dazu in ihrem Gesuch zu äussern, damit das Gericht die Erfolgsaussichten der in Aussicht gestellten Klage im Summarverfahren über die unentgeltliche Rechtspflege beurteilen kann. Die gesuchstellende Person hat dabei die tatsächlichen Voraussetzungen, auf die sie ihren Anspruch stützen möchte, glaubhaft darzustellen und unter Bezeichnung der Beweismittel soweit möglich und zumutbar zu belegen (vgl. Urteile 4A_274/2016 vom 19. Oktober 2016 E. 2.4.3; 4A_471/2011 vom 17. Januar 2012 E. 4.3; Alfred Bühler, Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2012, N. 101 ff. zu Art. 119 ZPO; Daniel Wuffli, Die unentgeltliche Rechtspflege in der Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2015, Rz. 365 und 689).

4.3. Auch bei einem vor der Rechtshängigkeit der Hauptsache eingereichten Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege sind Begehren als aussichtslos anzusehen, bei denen die Gewinnaussichten beträchtlich geringer sind als die Verlustgefahren und die deshalb kaum als ernsthaft bezeichnet werden können. Dagegen gilt ein Begehren nicht als aussichtslos, wenn sich Gewinnaussichten und Verlustgefahren ungefähr die Waage halten oder jene nur wenig geringer sind als diese. Massgebend ist, ob eine Partei, die über die nötigen Mittel verfügt, sich bei vernünftiger Überlegung zu einem Prozess entschliessen würde. Eine Partei soll einen Prozess, den sie auf eigene Rechnung und Gefahr nicht führen würde, nicht deshalb anstrengen können, weil er sie - zumindest vorläufig - nichts kostet (BGE 142 III 138 E. 5.1 mit Hinweisen).

4.4. Ob im Einzelfall genügende Erfolgsaussichten bestehen, beurteilt das Gericht aufgrund einer vorläufigen und summarischen Prüfung der Prozessaussichten, wobei die Verhältnisse im Zeitpunkt der Einreichung des Gesuchs massgebend sind (BGE 142 III 138 E. 5.1 mit Hinweisen).

Bei Gesuchen um unentgeltliche Rechtspflege, die mit oder nach Einreichung der Rechtsschrift gestellt werden, hat das Bundesgericht erwogen, dass es bei der Überprüfung der vorinstanzlichen Beurteilung der Erfolgsaussichten nicht Aufgabe des Bundesgerichts ist, dem Sachgericht vorgreifend

zu prüfen, ob das von der beschwerdeführenden Partei im kantonalen Verfahren gestellte Begehren zu schützen sei oder nicht. Die prognostische Beurteilung der Erfolgsaussichten der Begehren eröffnet dem Sachgericht vielmehr einen Beurteilungsspielraum, in den das Bundesgericht auch bei freier Prüfung der Rechtsfragen nur mit Zurückhaltung eingreift. Erforderlich ist, dass das Sachgericht von anerkannten Rechtsgrundsätzen abgewichen ist, dass es Umstände berücksichtigt hat, die für die Prognose im Einzelfall keine Rolle spielen dürfen, oder umgekehrt Umstände ausser Betracht gelassen hat, die hätten beachtet werden müssen (Urteile 4A_375/2016 vom 8. Februar 2017 E. 3.2; 4A_484/2015 vom 1. April 2016 E. 3; je mit Hinweisen).

Dies gilt im besonderen Masse bei Gesuchen um unentgeltliche Rechtspflege, die vor der Rechtshängigkeit der Hauptsache eingereicht werden und bei denen das kantonale Gericht die Erfolgsaussichten der künftigen Klage mangels einer (ausformulierten) Klageschrift einzig aufgrund der Angaben in dem von der gesuchstellenden Person eingereichten Gesuch beurteilt. In eine solche Beurteilung greift das Bundesgericht nur mit grosser Zurückhaltung ein, denn es ist nicht Aufgabe des Bundesgerichts, der gesuchstellenden Person vor Anhängigmachung einer Klage eine höchstrichterliche Abschätzung der Prozesschancen ihrer Klage zu liefern.

5.

5.1. Im Lichte dieser Grundsätze ist zu beurteilen, ob die Vorinstanz Bundesrecht verletzt, als sie zum Schluss kam, dass die Begehren der Beschwerdeführer aussichtslos seien.

5.2.

5.2.1. Die Beschwerdeführer bringen vor, dass die Ausführungen der Vorinstanz, wonach sie kein Motiv für D. genannt haben, sich durch eine "absichtliche Täuschung strafbar" zu machen, "irrelevant" sei, da es "nicht relevant" sei, was für ein Motiv D. gehabt habe. Es sei glaubhaft, dass D. Kenntnis vom viel tieferen Wert des Kaufobjekts gehabt habe. Auch wenn korrekt sei, dass eine Bank kein Interesse daran habe, ein überteuertes Objekt zu finanzieren, bedeute dies nicht, "dass D. kein Motiv haben kann bzw. hatte". Die Vorinstanz liege "falsch" damit, den Vorwurf der absichtlichen Täuschung als nicht glaubhaft abzutun, mit der Begründung, dass die Beschwerdegegnerin kein Interesse daran haben könnte, ein überteuertes Objekt zu finanzieren.

5.2.2. Die Vorinstanz erwog, der Vorwurf der absichtlichen Täuschung sei bereits aus dem Grund nicht glaubhaft, dass die Bank C. AG kein Interesse daran habe, ein überteuertes Objekt zu finanzieren, weil sie sich dadurch nur selbst schädige. Auch hätten die Beschwerdeführer kein Motiv für D. genannt, sich durch eine "absichtliche Täuschung" der Beschwerdeführer strafbar zu machen. Dass F. die "ganze Geschichte" ohne die Unterstützung von D. nicht hätte "durchziehen" können, möge sein. Doch sei nicht zu sehen, inwiefern die Beschwerdeführer daraus ein Motiv für D. ableiten könnten. Ein mögliches Motiv hätte in einer persönlichen Bereicherung von D. bestanden. Dies hätten aber nicht einmal die Beschwerdeführer "zu behaupten gewagt". Wenn sie aber behaupten würden, das Zusammenspannen von D. und F. werde dadurch belegt, dass D. den Kaufvertrag G. gekannt habe, würden sie verkennen, dass sie damit das Zusammenspannen von D. und F. mit der Kenntnis des Kaufvertrages G. durch D. beweisen wollten, die ihrerseits beweisbedürftig sei, aber ohne Beweis dastehe.

5.2.3. Die Beschwerdeführer legen mit ihren pauschalen Vorbringen keinen Grund dar, in die Beurteilung der Vorinstanz einzugreifen (vgl. Erwägung 4.4). Sie zeigen nicht auf, dass die Vorinstanz von anerkannten Rechtsgrundsätzen abgewichen wäre, dass sie Umstände berücksichtigt hätte, die für die Prognose im Einzelfall keine Rolle spielen dürfen, oder umgekehrt Umstände ausser Betracht gelassen hätte, die hätten beachtet werden müssen. Ihre Rüge geht schon aus diesem Grund fehl.

Unabhängig davon, stützen sich die Beschwerdeführer nach den unbestrittenen Feststellungen der Vorinstanz für ihren Anspruch aus unerlaubter Handlung auf den Straftatbestand des Betrugs. Sie machen damit mit anderen Worten geltend, dass sich die Widerrechtlichkeit der von ihnen behaupteten unerlaubten Handlung nach Art. 41 OR aus dem Verstoss gegen die Schutznorm von Art. 146 StGB ergeben würde (dazu: Urteil 4A_59/2009 vom 7. September 2009, E. 6). In diesem Zusammenhang stellte die Vorinstanz zu Recht auf das "Motiv" ab, mithin auf den subjektiven Tatbestand (vgl. BGE 133 III 323 E. 5), und erwog, dass die Beschwerdeführer kein "Motiv" für D. genannt hätten. Immerhin ist den Beschwerdeführern zuzugestehen, dass der Begriff "Motiv" nicht ganz treffend ist, was jedoch ohne Einfluss auf den Entscheid bleibt.

5.3.

5.3.1. Die Beschwerdeführer beharren vor Bundesgericht auf ihrer Auffassung, dass D. Kenntnis "vom viel tieferen Wert" des Kaufobjekts gehabt habe. Er habe als zuständiger Kundenberater die Kaufverträge gekannt, welche die Beschwerdeführer sowie die beiden anderen Parteien mit der E. AG abgeschlossen haben. In diesen Verträgen seien die Schätzwerte enthalten. Sodann habe D. Kenntnis vom tiefen Wert des Kaufobjekts gehabt, da er sich als Bankmitarbeiter über die Grundstückgewinnsteuer informieren müsse. Dies würde voraussetzen, dass er den Kaufvertrag der E. AG mit dem Ehepaar G. und damit den ursprünglichen Kaufvertrag gekannt habe. Diese Umstände sprachen "tatsächlich mehr dafür, dass D. vom vorherigen Kaufvertrag Kenntnis" gehabt habe. Sodann sei die Mutmassung der Vorinstanz, dass D. "einfach unsorgfältig" gehandelt habe, "falsch und an den Haaren herbeigezogen".

5.3.2. Die Vorinstanz erwog, die Beschwerdeführer behaupteten, D. habe den Kaufvertrag mit dem Ehepaar G. und damit den ursprünglichen Kaufpreis gekannt. Die Bank C. AG habe dies bestritten und die Beschwerdeführer hätten keinen Beweis für diese Behauptung vorlegen können. Es möge sein, dass ein Bankmitarbeiter, der einen Kredit vergeben möchte, sich über die Höhe der anfallenden Grundstückgewinnsteuer informieren müsse. Daraus könne aber entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer nicht geschlossen werden, dass D. vom vorherigen Kaufvertrag [mit dem Ehepaar G.] Kenntnis gehabt habe. Erstens sei der Betrag der Grundstückgewinnsteuer von der E. AG an das Notariat mitgeteilt worden, sodass für D. kein Bedarf weiterer Abklärungen bestanden habe. Zweitens würden die Beschwerdeführer ausser Betracht lassen, dass ein Bankangestellter unsorgfältig handeln könne, ohne dass ihm gleich der Vorwurf der absichtlichen Täuschung treffen müsse. Es könne durchaus sein, dass D. einfach unsorgfältig gehandelt habe, ohne dass ihm von den Beschwerdeführern Betrugsabsicht unterstellt werden dürfe. So lasse sich auch ohne Weiteres erklären, dass er trotz Kenntnis des Schätzwerts die Beschwerdeführer nicht über den tieferen Wert des Grundstücks informiert habe. Das sei jedenfalls bei Weitem plausibler als das von den Beschwerdeführern behauptete bewusste Zusammenspannen mit F. nach einem gemeinsamen Plan, für das, wie erwähnt, weder Beweis noch Motiv vorliege.

5.3.3. Soweit sich die Beschwerdeführer für ihre Argumentation auf Angaben aus den Kaufverträgen berufen, namentlich auf den Schätzwert und die mutmassliche Grundstückgewinnsteuer, können sie nicht gehört werden. Denn sie stützen sich dabei einzig auf tatsächliche Elemente, die im vorinstanzlichen Sachverhalt nicht festgestellt wurden, ohne dabei eine hinreichende Sachverhaltsrüge zu erheben (vgl. Erwägung 2.2).

Im Weiteren wiederholen die Beschwerdeführer bloss ihre bereits vor der Vorinstanz vorgetragene Argumentation, dass D. den Kaufvertrag zwischen dem Ehepaar G. und der E. AG und damit den ursprünglichen Kaufpreis gekannt habe, da er diesen für die Grundstückgewinnsteuer benötigt habe. Sie setzen sich aber mit diesen pauschalen Behauptungen nicht rechtsgenügend mit den diesbezüglichen Erwägungen der Vorinstanz auseinander, die eingehend auf die Argumentation der

Beschwerdeführer eingegangen ist (vgl. Erwägung 5.3.2). Darüberhinaus zeigen sie nicht hinreichend auf, warum das Bundesgericht in die vorinstanzliche Beurteilung der Erfolgchancen ihrer in Aussicht gestellten Forderungsklage gegen die Bank C. AG eingreifen sollte (vgl. Erwägung 4.4). Die Rüge geht bereits aus diesen Gründen fehl.

Abgesehen davon ist gestützt auf den vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt auch nicht ersichtlich, inwiefern die Vorinstanz die Hürden zu hoch angesetzt hätte, wenn sie mit Blick auf die bestrittenen und unbelegten Behauptungen der Beschwerdeführer zum Schluss kam, dass es nicht glaubhaft sei, dass D. den ursprünglichen Kaufpreis mit dem Ehepaar G. gekannt habe.

5.4.

5.4.1. Die Beschwerdeführer bringen vor, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege nicht infolge fehlender Aussichtslosigkeit verneint werden dürfe, wenn umfangreiche Abklärungen nötig seien. Vorliegend sei "schon von Weitem" erkennbar, dass umfangreiche Abklärungen betreffend das Verhalten von D. notwendig seien. Dies zeige sich auch daran, dass der Entscheid der Vorinstanz ganze 14 Seiten umfasse. Solche heikle Fragen, wie sie sich im vorliegenden Verfahren stellten, seien nicht geeignet, im Rahmen der Prüfung der Erfolgsaussichten in einem Verfahren um unentgeltliche Rechtspflege beurteilt zu werden. Sie hätten dies bereits vor der Vorinstanz vorgebracht. Diese habe sich damit jedoch nicht auseinander gesetzt.

5.4.2. Letzterer Vorwurf trifft nicht zu. Die Vorinstanz hat sich sehr wohl mit diesem von den Beschwerdeführern geltend gemachten Vorbringen auseinander gesetzt. Sie hat nämlich erwogen, da für die Beurteilung der Erfolgsaussichten aufgrund einer vorläufigen und summarischen Prüfung die Verhältnisse im Zeitpunkt der Einreichung des Gesuchs massgeblich seien, bereits ein mehrfacher Schriftenwechsel stattgefunden habe und nicht ersichtlich sei und von den Beschwerdeführern auch weder im Gesuch noch in der Beschwerde näher erläutert werde, inwiefern noch umfangreichere weitere Abklärungen nötig sein sollten, habe die Erstinstanz entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer auch die von ihnen zitierte Rechtsprechung nicht verkannt.

Inwiefern die Vorinstanz diesbezüglich Bundesrecht verletzt hätte, vermögen die Beschwerdeführer nicht darzutun: Sie geben zwar in theoretischen Ausführungen die bundesgerichtliche Rechtsprechung wieder, wonach umfangreiche Abklärungen gegen die Aussichtslosigkeit der Rechtsbegehren sprechen, und insbesondere bei heiklen entscheiderelevanten Rechtsfragen nicht zu Ungunsten der um unentgeltliche Rechtspflege ersuchende Person Aussichtslosigkeit angenommen werden dürfe (vgl. Urteil 5A_842/2011 vom 24. Februar 2012 E. 5.3, nicht publ. in: BGE 138 III 217). Sie behaupten aber für die in Aussicht gestellte Forderungsklage gegen die Bank C. AG bloss, dass "schon von Weitem" erkennbar sei, dass vorliegend umfangreiche Abklärungen notwendig seien, und der vorinstanzliche Entscheid 14 Seiten umfasse. Einzig mit diesen Vorbringen zeigen sie nicht hinreichend auf, inwiefern in der künftigen Forderungsklage umfangreiche Abklärungen notwendig wären. Die Vorinstanz hat dies zu Recht verneint.

Inwiefern sich sodann im Hauptverfahren, in dem es um eine Haftung nach Art. 41 OR bzw. aus culpa in contrahendo gehen soll, heikle Rechtsfragen stellen werden, legen sie nicht dar und ist gestützt auf den vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt auch nicht erkennbar. Vielmehr macht es den Anschein, dass die Problematik der Streitsache nicht darin besteht, dass sich heikle Rechtsfragen stellen, sondern, dass den Beschwerdeführern Beweise für ihre Behauptungen fehlen.

6.

Die Vorinstanz erwog, die Beschwerdeführer hätten die Haftung aus culpa in contrahendo gleich wie die Haftung aus unerlaubter Handlung mit der absichtlichen Täuschung bzw. dem Betrug durch die

Bank C. AG begründet, für welche es nicht die geringsten Anhaltspunkte geschweige denn Beweise gebe. Auch vor Bundesgericht verweisen die Beschwerdeführer für die Haftung aus culpa in contrahendo auf die Ausführungen zur Haftung aus unerlaubter Handlung und erklären einzig, dass sie dort glaubhaft gemacht hätten, dass sie von D. getäuscht bzw. betrogen worden seien. Nachdem die Beschwerdeführer ein solches Verhalten von D. im Rahmen der unerlaubten Handlung nicht glaubhaft machen konnten, ist auch der Haftung aus culpa in contrahendo der Boden entzogen.

7.

Zusammenfassend vermögen die Beschwerdeführer mit ihren Vorbringen nicht gegen die vorläufige Würdigung der Erfolgsaussichten der Rechtsbegehren durch die Vorinstanz aufzukommen. Die Vorinstanz ist damit zu Recht davon ausgegangen, dass die Begehren der Beschwerdeführer für das vor der Erstinstanz in Aussicht gestellte Verfahren gegen die Bank C. AG aussichtslos sind und damit das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege durch die Erstinstanz zu Recht abgewiesen wurde. Ob die Beschwerdeführer mittellos wären, braucht daher nicht beurteilt zu werden.

8.

Als Grund für die Verweigerung der unentgeltlichen Rechtspflege für das kantonale Beschwerdeverfahren gab die Vorinstanz an, die Beschwerde habe sich als aussichtslos erwiesen. Dem halten die Beschwerdeführer nichts entgegen, was über ihre verworfene Ansicht hinausginge, ihre Begehren seien nicht aussichtslos gewesen und ihre Beschwerde hätte gutheissen werden müssen. Es hat damit sein Bewenden.

9.

Nach dem Ausgeführten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit auf sie eingetreten werden kann. Dem Gesuch der Beschwerdeführer um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren kann nicht entsprochen werden, da die Beschwerde nach dem Gesagten von vornherein als aussichtslos erscheint (Art. 64 Abs. 1 BGG; BGE 139 III 475 E. 2.2; 138 III 217 E. 2.2.4; je mit Hinweisen), wobei darüber unter den gegebenen Umständen nicht vorgängig separat entschieden werden musste (vgl. Urteil 4A_20/2011 vom 11. April 2011 E. 7.2.2).

Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführer in solidarischer Haftbarkeit kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG). Dem Beschwerdegegner ist keine Parteientschädigung zuzusprechen (Art. 68 Abs. 3 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Das Gesuch der Beschwerdeführer um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren wird abgewiesen.

3.

Die Gerichtskosten von Fr. 1'000.-- werden den Beschwerdeführern in solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

4.

Dieses Urteil wird den Beschwerdeführern, dem Obergericht des Kantons Aargau, Zivilgericht, 4. Kammer, und der Bank C. AG, Aarau, schriftlich mitgeteilt.