



# Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

## 2. Kammer

Urteil vom 11. Dezember 2002

Mitwirkend: Verwaltungsrichter Iberg (Präsident), Verwaltungsrichter  
Gnädig, Verwaltungsrichterin Kink, Gerichtsschreiber Roth.

-----

Verwaltungsgerichtliches Beschwerdeverfahren

der

1. F. AG,
2. B. AG,
3. E.B.,
4. D. und N.S.,

alle vertreten durch lic. iur. Marcel Aebi, Fürsprecher, Niederlenz,

gegen den

Entscheid des Departements des Innern vom 25. Oktober 2001

betreffend Grundbuchabgaben

Den Akten wird entnommen:

A. Am 15. Februar 2001 schlossen die F. AG, die B. AG und E.B. als Miteigentümer zu je einem Drittel mit den Eheleuten D. und N.S. einen öffentlich beurkundeten Kaufvertrag über die unüberbauten Parzellen x und y. Der Kaufpreis für die total 359 m<sup>2</sup> betrug Fr. 136'420.--. Am 22. Februar 2001 schloss das Ehepaar S. mit A.F. als Generalunternehmer einen Werkvertrag über ein auf diesen Parzellen zu erstellendes, schlüsselfertiges Einfamilienhaus mit Fertiggarage zu einem Pauschalpreis von Fr. 512'580.-- ab.

Am 21. Februar 2001 wurde der Kaufvertrag über die beiden Grundstücke dem Grundbuchamt des Bezirks Lenzburg zum grundbuchlichen Vollzug angemeldet. Gestützt auf den nachträglich eingereichten Werkvertrag stellte das Grundbuchamt für die Handänderung eine Abgaben- und Gebührenrechnung in der Höhe von Fr. 3'335.--, wobei die Handänderungsabgabe auf Fr. 3'245.-- (5 ‰ von Fr. 649'000.--) festgesetzt wurde.

B. Gegen die Abgaben- und Gebührenrechnung vom 2. März 2001 erhoben die Vertragsparteien Beschwerde mit dem Antrag, die Handänderungsabgabe sei auf Fr. 680.-- (5 ‰ von Fr. 136'420.--) herabzusetzen. Mit Entscheid vom 25. Oktober 2001 hiess das Departement des Innern die Beschwerde teilweise gut und setzte die Handänderungsabgabe auf Fr. 2'975.-- fest; die Reduktion erfolgte, weil der Werkpreis wegen Minderleistungen nachträglich auf Fr. 458'580.-- herabgesetzt worden war.

C. a) Gegen diesen Entscheid liessen die F. AG, die B. AG, E.B. sowie D. und N.S. (im Folgenden: Beschwerdeführer) mit Eingabe vom 19. November 2001 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben mit den Anträgen:

- "1. Die angefochtene Verfügung sei aufzuheben.
2. Die Handänderungsabgabe im Geschäft TB Nr. 692/01 Grundbuchamt Lenzburg sei auf Fr. 680.-- zu reduzieren.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen."

Auf die Begründung wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

- b) Das Departement des Innern beantragte mit Vernehmlassung vom 24. Januar 2002 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde.
  - c) Die Beschwerdeführer nahmen am 9. April 2002 zur Vernehmlassung Stellung und hielten an den gestellten Anträgen fest. Das Departement des Innern hielt seinerseits mit Eingabe vom 2. Mai 2002 am Antrag auf Abweisung der Beschwerde fest.
  - d) Mit Instruktionsverfügung vom 12. November 2002 wurden die Baubewilligungsakten beigezogen und die Beschwerdeführer aufgefordert, gewisse Darstellungen im angefochtenen Entscheid detailliert zu bestreiten, falls sie nicht anerkannt würden. Mit Eingabe vom 26. November 2002 nahmen die Beschwerdeführer umfassend Stellung.
- D. Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 11. Dezember 2002 beraten und entschieden.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

I.

1. Entscheide des Departements des Innern über Abgabenrechnungen der Grundbuchämter können an das Verwaltungsgericht weitergezogen werden (§ 30 Abs. 2 des Gesetzes über die Grundbuchabgaben [GBAG] vom 7. Mai 1980 i.V.m. § 2 Abs. lit. a der Verordnung über die Delegation von Kompetenzen des Regierungsrates vom 8. November 1992; § 52 Ziffer 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG] vom 9. Juli 1968). Das Verwaltungsgericht ist somit zur Behandlung des vorliegenden Falles zuständig. Es überprüft den angefochtenen Entscheid vollumfänglich (§ 56 Abs. 2 lit. a VRPG).

2. Die angefochtene Verfügung des Departements des Innern wurde den Beschwerdeführern am 29. Oktober 2001 zugestellt. Die 20-tägige Beschwerdefrist (§ 30 Abs. 2 GBAG) endete an sich am 18. November 2001, wurde aber, da dieser Tag auf einen Sonntag fiel, bis zum folgenden Montag verlängert (§ 31 VPRG i.V.m. § 81 Abs. 3 des Zivilrechtspflegegesetzes [Zivilprozessordnung; ZPO] vom 18.

Dezember 1984). Die Beschwerde wurde am Montag, 19. November 2001, und damit fristgerecht aufgegeben.

3. Die übrigen Eintretensvoraussetzungen sind offensichtlich erfüllt. Auf die Beschwerde ist somit einzutreten.

## II.

1. a) Auf allen grundbuchlichen Vorgängen wird eine Abgabe erhoben (§ 1 GBAG). Bei Handänderungen an Grundstücken beträgt die Abgabe 5 ‰ der Kauf- oder Übernahmesumme (§ 8 Abs. 1 GBAG). Die Handänderungsabgabe stellt eine sogenannte Gemengsteuer dar, die Steuer- und teils Gebührencharakter aufweist und deren Höhe somit nicht durch das Kostendeckungs- und das Äquivalenzprinzip begrenzt wird (vgl. Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 1979, S. 103 ff.; Ulrich Häfelin/Georg Müller, Grundriss des Allgemeinen Verwaltungsrechts, 4. Auflage, Zürich 2002, Rz. 2678; Ernst Blumenstein/Peter Locher, System des schweizerischen Steuerrechts, 6. Auflage, Zürich 2002, S. 7 f., 204 f.; Botschaft des Regierungsrates vom 30. April 1979 zum GBAG, S. 1; Botschaft des Regierungsrates vom 26. März 1979 zur Änderung des Grundbuchtarifes, S. 1).

b) Gemäss § 10 Abs. 1 GBAG erstreckt sich die Abgabepflicht auf alle vertraglichen Leistungen, welche die Parteien zu erbringen haben, auch wenn sie im beurkundeten Kaufpreis nicht inbegriffen sind, aber den Wert der Liegenschaft erhöhen. Die Beschwerdeführer bringen vor, die im Steuerrecht immanente wirtschaftliche Betrachtungsweise könne nicht über den Bereich der wirtschaftlichen Identität hinaus ausgedehnt werden. Durch die im vorliegenden Fall vorgenommene Auslegung von § 10 Abs. 1 GBAG, mit der darüber hinweggegangen werde, dass die Parteien des Kauf- und des Werkvertrages nicht identisch seien, fehle es an der geforderten Klarheit und Bestimmtheit der gesetzlichen Grundlage. Deshalb sei es vorliegend unzulässig, zur Bemessung der Grundbuchabgabe den Werkpreis zum Grundstückskaufspreis aufzurechnen. Die Vorinstanz vertritt dagegen die Auffassung, der Kauf- und der Werkvertrag bildeten eine wirtschaftliche Einheit, sodass § 10 Abs. 1 GBAG zur Anwendung komme.

2. a) In erster Linie ist das Gesetz nach seinem Wortlaut auszulegen. Ist der Text nicht ganz klar und sind verschiedene Ausle-

gungen möglich, muss unter Berücksichtigung aller Auslegungselemente nach seiner wahren Tragweite gesucht werden. Vom eindeutigen und unmissverständlichen Wortlaut darf nur ausnahmsweise abgewichen werden, wenn triftige Gründe dafür vorliegen, dass der Wortlaut nicht den wahren Sinn der Bestimmung wiedergibt. Solche Gründe können sich aus der Entstehungsgeschichte der Bestimmung, aus ihrem Grund und Zweck oder aus dem Zusammenhang mit anderen Vorschriften ergeben (BGE 124 II 268; 120 V 102).

Wo eine Steuernorm an wirtschaftliche Sachverhalte anknüpft, ist auch ihre Auslegung, selbst wenn die Norm zivilrechtliche Begriffe enthält, durch eine wirtschaftliche Betrachtungsweise geprägt. Dies ist nicht einfach mit einer ausdehnenden Auslegung gleichzusetzen (sondern mag lediglich so erscheinen, wenn die Begriffe ausschliesslich mit ihrem zivilrechtlichen Gehalt betrachtet werden). Allerdings ist eine wirtschaftliche Betrachtungsweise kein Freipass, um den Rahmen der Auslegung zu überschreiten und zu Ergebnissen zu gelangen, die im Gesetz, seinem Wortlaut und Sinn gemäss, nicht enthalten sind (vgl. dazu Blumenstein/Locher, a.a.O., S. 30 ff.). Bei Beachtung dieser Schranken wird der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Steuer durch eine wirtschaftliche Betrachtungsweise nicht verletzt, wie das Bundesgericht gerade auch hinsichtlich der Anwendung und Auslegung der Vorschriften über die Handänderungssteuer festgehalten hat (Archiv für Schweizerisches Abgaberecht [ASA] 50/1981-82, S. 445 ff. mit Hinweisen).

b) Gemäss den Gesetzesmaterialien soll § 10 Abs. 1 GBAG bei der Veranlagung der Grundbuchabgabe eine möglichst rechtsgleiche Behandlung gewährleisten. Es soll keinen Unterschied ausmachen, ob ein bereits überbautes Grundstück gekauft wird oder eine noch unüberbaute Parzelle, wenn gleichzeitig ein Werkvertrag für die Erstellung einer Baute abgeschlossen und damit im Ergebnis ebenfalls ein Grundstück mit einem fertigen Haus erworben wird (AGVE 1984, S. 191 f.; vgl. Botschaft des Regierungsrates vom 17. Dezember 1979 zum GBAG [zweite Lesung], S. 3).

Die Handänderungsabgabe ist demnach nicht nur auf dem Kaufpreis für das Bauland, sondern auch auf dem Werklohn zu erheben, wenn nicht das fertige Haus verkauft wird, sondern zunächst nur das Land unter gleichzeitigem Abschluss eines Werkvertrages, sofern zwischen dem Grundstückverkäufer und dem Unternehmer (Ersteller

des Werks) zumindest eine wirtschaftliche Identität besteht (AGVE 1984, S. 192 ff.). Auf die äussere Form und Bezeichnung der Verträge kommt es dabei nicht an, und es ist auch nicht zwingend erforderlich, dass die Verträge von den gleichen Parteien abgeschlossen worden sind (ASA 50, S. 450 f.). Die gegenseitige Abhängigkeit kann sich aus den Umständen des Vertragschlusses ergeben. Es genügt, dass das Geschäft nach seinem wirtschaftlichen Gehalt dem Verkauf einer fertigen Baute gleichkommt (Bernische Verwaltungsrechtsprechung [BVR] 2001, S. 553). Die unmittelbare zeitliche Abfolge der beiden Vertragsabschlüsse, die Identität von Veräusserer und Unternehmer und der Umstand, dass bereits bei oder unmittelbar nach Abschluss der Verträge mit der Errichtung der Baute begonnen wird, sind nur erhebliche Indizien für den erforderlichen ursächlichen Zusammenhang. Bedingungen im Rechtssinne für die Anwendung der Praxis sind sie jedoch nicht (Luzerner Gerichts- und Verwaltungsentscheide [LGVE] 1998 II Nr. 32, S. 274). Es genügt, wenn die Indizien insgesamt, wie sie sich namentlich aus dem Text der Verträge, ihrem gleichzeitigen Abschluss und der Zahlungsweise ergeben können, für eine Einheit des Geschäftes sprechen (AGVE 1984, S. 194 mit Hinweisen).

c) Mit der dargelegten Auslegung, wonach § 10 Abs. 1 GBAG anwendbar ist, sofern die Kombination eines Grundstücksverkaufsvertrages mit einem Werkvertrag nach seinem wirtschaftlichen Gehalt dem Verkauf einer fertigen Baute gleichkommt, wird das Erfordernis einer genügend bestimmten gesetzlichen Grundlage für Abgaben nicht verletzt. Die Auslegung hält sich im Gegenteil eng an den Wortlaut und geht nicht über die wirtschaftlichen Gegebenheiten hinaus. Angesichts der verschiedenen Konstruktionen, die gewählt werden können, um Abgaben zu sparen, bedarf es einer umfassenden Formulierung.

d) Die Beschwerdeführer bringen vor, der Grundbuchverwalter habe § 10 Abs. 1 GBAG ohne einen verbindlichen Massstab über die wirtschaftliche Identität hinaus ausgelegt und damit den Grundsatz der Rechtsgleichheit verletzt. Der seit November 1982 existierenden Richtlinie für Grundbuchverwalter zur Anwendung des GBAG (im Folgenden: Richtlinien GBAG), welche als "Erläuterungen und Berechnungsbeispiele" vom damaligen Grundbuchinspektor Hans Zehnder verfasst worden seien, komme keine Rechtsverbindlichkeit zu, da diese nicht publiziert worden seien.

Das Handeln der Verwaltung wird nur in seltenen Fällen abschliessend durch das Gesetz determiniert. Der Gesetzgeber legt das Gesetz als Rahmen fest. Zwischen dem Akt der Gesetzgebung und den vollziehenden Einzelakten besteht eine Kluft, die im Prozess der Rechtsverwirklichung durch Gesetzeskonkretisierung und Wahrnehmung der Vollzugsverantwortung zu überbrücken ist. In erster Linie hat die politisch verantwortliche Spitze der Verwaltung Leitvorstellungen betreffend die zweckmässige Gesetzeshandhabung und Ermessensausübung zu formulieren. Wird darauf verzichtet, überträgt sie damit implizit die Sorge für die sachgemässe Rechtsverwirklichung der nachgeordneten Verwaltungsinstanzen. Damit kommt der Exekutive im Prozess der Rechtsverwirklichung eine Komplementärfunktion zu, welche sie mit administrativem Ergänzungsrecht erfüllen kann (Giovanni Biaggini, Die vollzugslenkende Verwaltungsverordnung: Rechtsnorm oder Faktum?, in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBI] 98/1997, S. 12 f.).

Die Richtlinien GBAG sind darauf angelegt, für eine einheitliche, gleichmässige und sachrichtige Praxis des Gesetzesvollzuges zu sorgen. Auch ohne Publikation sind sie geeignet, eine rechtsgleiche Anwendung des Gesetzes zu fördern. Es wäre widersinnig, wie es die Beschwerdeführer verlangen, zunächst die Richtlinien als unbeachtlich zu bezeichnen und als Folge die von den einzelnen Grundbuchverwaltern vorgenommene Gesetzesauslegung zu brandmarken, weil die Auslegung nicht einheitlich erfolge. Die Frage der rechtsgleichen Anwendung stellt sich nur, wenn im konkreten Anwendungsfall von den Richtlinien abgewichen wird.

Allerdings sind die Richtlinien nicht in dem Sinne verbindlich, dass sie auch eine unzutreffende Auslegung des Gesetzes rechtfertigen könnten. Das Verwaltungsgericht hält sich an Richtlinien der Verwaltung, soweit ihre sachliche Überzeugungskraft reicht, sie nach ihren Voraussetzungen anwendbar sind und im Einzelfall keine im Lichte des positiven Verfassungs-, Gesetzes- oder Verwaltungsrechts wesentlichen, besonderen Umstände vorliegen (AGVE 1995, S. 347; 1987, S. 310; vgl. auch Häfelin/Müller, a.a.O., Rz. 128 mit Hinweisen).

3. a) Unter dem Titel "Vertragsgegenstand" wird in Ziffer 1.1 des Werkvertrages vom 22. Februar 2001 in seiner ursprünglichen Fassung (der Werkvertrag wurde wegen Minderleistungen des Generalunternehmers unter gleichbleibendem Datum abgeändert)

festgehalten, der Preis für das Land betrage Fr. 136'420.--. In Ziffer 5.1 dieses Vertrages ist festgelegt, dass der Grundstückskaufpreis gemäss notariellem Vertrag fällig werde; erst Ziffer 5.2 legt dann den Zahlungsplan für den Werkpreis fest: Fr. 50'000.-- seien "bei Notarvertrag", Fr. 462'580.-- "bei Bezugsbereitschaft" zu bezahlen. In Ziffer 9.2 wird der Antrittstermin für das Haus auf den 31. März 2002 festgelegt, wobei hinzugefügt wird, dass der Grundbucheintrag vorher erfolgen könne. Alle die genannten Verweisungen im Werkvertrag auf die Geltung des Kaufvertrages und dessen Regelungen sind unnötig. Wahrscheinlich sind sie darauf zurückzuführen, dass der Entwurf für den Werkvertrag bereits vorlag, als der Kaufvertrag unterzeichnet wurde. Jedenfalls zeigen sie in aller Deutlichkeit, dass für die Parteien die beiden Verträge zusammengehörten. Anders lassen sich diese Verweisungen nicht erklären.

Im Abschnitt IV/Ziffer 1 des Kaufvertrages ist bestimmt, dass Nutzen und Schaden an den Kaufobjekten per 1. April 2002 auf die Käuferschaft übergehen. Wie erwähnt, ist im Werkvertrag der 31. März 2002 als Bezugstermin festgehalten. Zumindest soweit es um den Übergang von Nutzen und Schaden geht, bezog sich dieser nach den Absichten der Parteien auf das mit dem geplanten Haus überbaute Grundstück.

Ziffer 11.2 des Werkvertrages bestimmt, dass die Detailregelungen im Werkvertrag gelten, wenn sie im Grundstück- und Werkvertrag unterschiedlich gestaltet seien. Deutlicher lässt sich die unmittelbare Verknüpfung der beiden Verträge kaum ausdrücken.

Auch wenn im Kaufvertrag, dem verfolgten Zweck entsprechend, keine Verpflichtung zum Abschluss des Werkvertrages statuiert wurde, ist es aufgrund der engen Verknüpfung der Verträge offensichtlich, dass das Land nicht verkauft worden wäre, wenn die Käufer nicht auch gleichzeitig die Verpflichtung zur Übernahme einer Baute auf dem Grundstück übernommen hätten. Bezeichnenderweise teilte das mit der Planung der Überbauung beauftragte Architekturbüro F. & Partner (an dem A.F. Teilhaber ist) dem Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren am 9. März 2001 (also längst bevor das Haus gebaut war) mit, dass zwischenzeitlich das Gegenstand dieses Verfahrens bildende "Haus A1 verkauft worden" sei.



b) aa) Die Beschwerdeführer berufen sich wiederholt darauf, dass die Verkäufer und der Generalunternehmer persönlich nicht identisch seien. Dies ist zutreffend. Da die gewählte Konstruktion mit A.F. als Generalunternehmer diesem jedoch erlaubte, die Verkäufer als (Sub-)Unternehmer in die Erstellung des Werks einzubeziehen, ist die wirtschaftliche Identität zwischen Verkäufern und Werkerstellern näher zu prüfen (bereits in AGVE 1984, S. 193 stellte das Verwaltungsgericht fest, es seien schon viele Konstruktionen versucht worden, um den Verkäufer und den Ersteller des Hauses als voneinander verschiedene Personen erscheinen zu lassen und so Handänderungsabgaben zu sparen).

bb) Die Verkäufer führten unter Einschaltung des erwähnten Architekturbüros (siehe vorne Erw. a) die ganze Planung der Überbauung und das Baubewilligungsverfahren durch und hatten bereits am 19. Juni 2000 die Bewilligung für die Erstellung von vier Einfamilienhäusern auf der (später parzellierten) Parzelle z erhalten. Die Baubewilligung wurde für eine einheitliche Überbauung erteilt; die Käufer S. mussten das Einfamilienhaus nach den genehmigten Plänen erstellen bzw. erstellen lassen; sie hätten nicht damit rechnen können, auf den erworbenen Parzellen x und y ein anderes Projekt zu verwirklichen, schon gar nicht innert nützlicher Frist. Durch die schon weit konkretisierte Planung war praktisch vorgespurt, dass die an der Planung Beteiligten auch mit der Erstellung beauftragt werden würden, wie dies durch den Werkvertrag mit A.F. denn auch geschah bzw. ermöglicht wurde.

Die Verkäufer sind alle im Immobiliengeschäft tätig (A. AG, mit A.F. als einzigem Verwaltungsrat und Hauptaktionär: Handel mit und Überbauung von Grundstücken, Liegenschaftsverwaltung / B. AG: Maler-, Gipser- und Gerüstgeschäft / E.B.: Immobilienhändler und -vermittler im Rahmen der B.+ Partner Immobilien). Es wäre völlig wirklichkeitsfremd anzunehmen, dass sie nicht durch Absprachen mit A.F. dafür gesorgt hätten, bei der Erstellung und Veräusserung der von ihnen in die Wege geleiteten Überbauung ihres Grundstücks im Rahmen ihrer Geschäftsinteressen zum Zuge zu kommen. Es ist denn auch unbestritten, dass die B. AG bei den fraglichen Einfamilienhäusern jedenfalls die Gerüst- und Malerarbeiten ausführte und die L. GmbH, mit Nennung von E.B. als Kontaktperson, in einem Zeitungsinserat von Ende Dezember 2000 "Einfamilienhausobjekte in Z." zum Verkauf anbot (Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 26. November 2002, S. 1,

3). Irreführend sind in diesem Zusammenhang die Ausführungen der Beschwerdeführer, wonach A.F. nie Geschäftsführer bzw. Zeichnungsberechtigter der L. GmbH gewesen sei ... Tatsache ist vielmehr, dass A.F. in der Vorbereitungsphase des vorliegenden Geschäftsabschlusses als Gesellschafter und Geschäftsführer der L. GmbH ... einen massgeblichen Einfluss hatte.

cc) Wie bereits erwähnt, bestimmt Ziffer 12 des Werkvertrages, dass bei Differenzen zwischen dem Grundstücksverkaufs- und dem Werkvertrag die Detailregelungen im Werkvertrag gelten. Eine solche Bestimmung, die tendenziell auf Änderungen des Kaufvertrages hinausläuft, konnte A.F. nur eingehen, wenn er sich der Zustimmung der Verkäufer sicher war, diese also im Verborgenen auch am Werkvertrag beteiligt waren.

dd) Die wirtschaftliche Identität der Grundstücksverkäufer und der Werkersteller ist damit erwiesen. Dass vereinzelt auch ohne diese Verflechtung Grundstücke verkauft und überbaut wurden, mag zutreffen, vermag jedoch an der Beurteilung des vorliegenden Falles nichts zu ändern.

ee) Die Beschwerdeführer berufen sich vergeblich auf das Präjudiz von AGVE 1984, S. 190 ff. und verlangen Gleichbehandlung. Dort veräusserte die Einwohnergemeinde die Bauparzelle. An der Erstellung der Baute an sich hat die Gemeinde in aller Regel kein wirtschaftliches Interesse, sondern vielmehr am Zuzug der Erwerber (und damit lediglich ein indirektes an der Bautätigkeit). Für die wirtschaftliche Identität zwischen Grundstücksverkäufer und Werkersteller bedarf es des direkten wirtschaftlichen Interesses an der Baute. Ungewöhnlich ist beim genannten Präjudiz einzig der Umstand, dass die Gemeinde den Grundstückskäufern vorschrieb, wen sie mit der Erstellung ihres Hauses beauftragen müssten, und bei einer Beteiligung der Gemeinde am Baukonsortium hätte wohl auch dort die wirtschaftliche Identität bejaht werden müssen. Etwas derartiges ist dem Entscheid indessen nicht zu entnehmen. Dass der Ersteller vorgeschrieben wurde, dürfte vielmehr darin begründet sein, dass es sich um eine Reiheneinfamilienhaus-Überbauung handelte, bei der es unumgänglich war, dass sie durch einen einzigen Ersteller realisiert wurde.

c) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Werkvertrag mit dem Grundstückskaufvertrag derart verbunden wurde, dass die

beiden Verträgen zusammen den Erwerb eines schlüsselfertigen Hauses regelten. Der Kauf- und der Werkvertrag hängen so eng zusammen, dass der eine den Beweggrund für den Abschluss des anderen darstellte.

4. Damit erweist sich der angefochtene Entscheid als zutreffend. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

### III.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer die Verfahrenskosten zu tragen (§ 33 Abs. 2 VRPG). Parteikostenansatz fällt ausser Betracht (§ 36 Abs. 1 VRPG).

#### Demgemäss wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Beschwerdeführer haben die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 500.-- sowie der Kanzleigebür und den Auslagen von Fr. 288.--, zusammen Fr. 788.--, unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen.
3. Es wird kein Parteikostenersatz zugesprochen.

Zustellung an: - die Beschwerdeführer (Anwalt)

Mitteilung an: - den Regierungsrat  
- das Departement des Innern  
- das Grundbuchamt Lenzburg

Aarau, 11. Dezember 2002

Im Namen des Verwaltungsgerichts  
2. Kammer  
Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber: