

**WBE.2006.37 / GI / sk**

(085663/44.2-2)

Art. 72

**Urteil vom 23. August 2007**

Besetzung

Verwaltungsrichter Iberg, Präsident  
Verwaltungsrichter Gnädig  
Verwaltungsrichterin Kink  
Gerichtsschreiberin Fedeli  
Rechtspraktikantin Ritter  
Rechtspraktikantin Urech

Beschwerde-  
führer 1

**X**

Beschwerde-  
führerin 2

**Y**

Beschwerde-  
führerin 3

**Muster AG**

Gegenstand

Beschwerdeverfahren betreffend Grundbuchabgabe

Entscheid des Departements Volkswirtschaft und Inneres  
vom 22. Dezember 2005

---

## **Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:**

### **A.**

#### **1.**

Dem Baukonsortium Neudorf wurde am 26. Oktober 2004 die Baubewilligung erteilt, in der Gemeinde Wyla auf der Parzelle Nr. 6000 der Muster AG im Rahmen der Überbauung Neudorf 9 Einfamilienhäuser zu erstellen. (Mit Verfügung vom 24. November 2004 zog der Gemeinderat Wyla zwei Punkte der Baubewilligung [Kostenübernahme bei Anpassung der Zufahrten; Aufstockungsverbot] in Wiedererwägung.)

#### **2.**

X und Y schlossen am 22. Februar 2005 mit der am 24. Januar 2005 gegründeten Neudorf AG einen "Generalunternehmer-Werkvertrag" (im Folgenden: GU-Vertrag) ab. Dieser hatte die Erstellung eines schlüsselfertigen Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der Parzelle Nr. 1000, die im Rahmen der vorgesehenen Parzellierung der erwähnten, im Eigentum der Muster AG stehenden Parzelle Nr. 6000 entstehen sollte, zum Inhalt. Für die Werkleistungen wurde ein Preis von Fr. 634'000.-- vereinbart.

Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 28. Februar 2005 kauften X und Y von der Muster AG die unüberbaute Parzelle Nr. 1000 zu einem Preis von Fr. 161'000.--. Die Kosten des Grundbuchamtes wurden von der Verkäuferin und den Käufern je zur Hälfte getragen.

#### **3.**

Am 8. April 2005 wurde der Kaufvertrag dem Grundbuchamt des Bezirks Wyla zum grundbuchlichen Vollzug gemeldet. Nachdem dieses zusätzlich den GU-Vertrag einverlangt hatte, erhob es mit Abgaben- und Gebührenrechnung vom 26. April 2005 eine Gebühr von Fr. 4'021.--, wobei die Handänderungsabgabe auf Fr. 3'975.-- festgesetzt wurde. Bei der Berechnung dieser Abgabe ging es von einem Kauf- bzw. Übernahmepreis von Fr. 795'000.-- aus, weil es in Anwendung von § 10 Abs. 1 des Gesetzes über die Grundbuchabgaben vom 7. Mai 1980 (GBAG; SAR 725.100) den Kaufpreis von Fr. 161'000.-- mit dem Werklohn von Fr. 634'000.-- zusammenrechnete.

### **B.**

Die gegen diese Abgaben- und Gebührenrechnung von X, Y und der Muster AG erhobene Beschwerde mit dem Antrag auf Aufhebung der angefochtenen Verfügung und der Herabsetzung der Handänderungsabgabe auf Fr. 805.-- (5‰ von Fr. 161'000.--) wies das Departement Volkswirtschaft und Inneres (DVI) mit Entscheid vom 22. Dezember 2005 ab.

**C.**

**1.**

Gegen diesen Entscheid liessen X, Y und die Muster AG mit Eingabe vom 30. Januar 2006 Verwaltungsgerichtsbeschwerde führen mit den Anträgen:

1.

Die angefochtene Verfügung sei aufzuheben und die Handänderungsabgabe im Geschäft TB/A-Nr. 500 sei auf Fr. 805.-- (5‰ von CHF 161'000.00) herabzusetzen.

2.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen."

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

**2.**

Mit Vernehmlassung vom 30. März 2006 beantragte das DVI die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge.

**3.**

Mit Eingabe vom 29. Mai 2006 nahmen die Beschwerdeführer zur Vernehmlassung des DVI Stellung und hielten an den gestellten Anträgen fest. Das DVI äusserte sich dazu am 13. Juni 2006. Mit Eingabe vom 29. Juni 2006 liess es dem Verwaltungsgericht einen Entscheid des Verwaltungsgerichts Bern vom 28. März 2006 zukommen, der sich zur Frage des Einbezugs des Werklohns bei der Bemessung der Handänderungsabgabe äussert. Die Beschwerdeführer bezogen dazu am 7. August 2006 Stellung.

**D.**

Das Verwaltungsgericht hat den Fall nach Beizug der Baubewilligungsakten der Überbauung Neudorf am 23. August 2007 beraten und entschieden.

---

**Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

**I.**

**1.**

Entscheide des DVI über Abgabenrechnungen der Grundbuchämter können an das Verwaltungsgericht weitergezogen werden (§ 30 Abs. 2 GBAG i.V.m. § 2 Abs. lit. a der Verordnung über die Delegation von Kompetenzen des Regierungsrates vom 8. November 1982 [SAR 153.111]; § 52 Ziffer 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 9. Juli

1968 [VRPG; SAR 271.100]). Das Verwaltungsgericht ist somit zur Behandlung des vorliegenden Falles zuständig. Es überprüft den angefochtenen Entscheid vollumfänglich (§ 56 Abs. 2 lit. a VRPG).

**2.**

Der angefochtene Entscheid des DVI wurde den Beschwerdeführern am 27. Dezember 2005 zugestellt. Die 20-tägige Beschwerdefrist (§ 30 Abs. 2 GBAG) lief unter Berücksichtigung der vom 20. Dezember bis zum 10. Januar dauernden Gerichtsferien (§ 31 VRPG i.V.m. § 89 Abs. 1 lit. c und § 90 Abs. 1 der Zivilprozessordnung vom 18. Dezember 1984 [ZPO; SAR 221.100] am 31. Januar 2006 ab. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wurde am 30. Januar 2006 und damit fristgerecht eingereicht.

**3.**

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

**II.**

**1.**

**1.1.**

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. 2687; 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).

**1.2.**

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 führen ins Feld, dass es für eine Zusammenrechnung von Kaufpreis und Werklohn an einer genügenden gesetzlichen Grundlage fehle, wenn der Baulandverkäufer und der Werkunternehmer nicht rechtlich oder zumindest wirtschaftlich identisch seien, was vorliegend nicht der Fall sei. Die Vorinstanz vertritt dagegen die Auffassung, der Kauf- und der Werkvertrag bildeten eine wirtschaftliche Einheit, sodass § 10 Abs. 1 GBAG zur Anwendung komme.

**2.**

Das Verwaltungsgericht hatte in dem von der Vorinstanz und den Beschwerdeführern angerufenen Entscheid zur Zusammenrechnung von Kaufpreis und Werklohn ausgeführt (Entscheid des Verwaltungsgerichts II/91 vom 11. Dezember 2002 [BE.2001.00391], S. 6 f.):

"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).

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."

(Siehe zu dieser Problematik auch BGE 131 II 724 f.; Der Steuerentscheid [StE] 2007, B 44.1 Nr. 11 und 12; unpublizierte Entscheide des Bundesgerichts vom 4. Dezember 2003, Erw. 3.1 [2P.208/2003] und 8. November 2002 [2P.204/2002], Erw. 3.2; Urteil des Verwaltungsgerichts Bern vom

28. März 2006, eingereicht von der Vorinstanz mit Eingabe vom 29. Juni 2006.)

### **3.**

#### **3.1.**

Die Beschwerdeführer führen im Hauptstandpunkt aus, es fehle an der wirtschaftlichen Identität zwischen der Muster AG als Landverkäuferin und der Neudorf AG als Werkunternehmerin. (Dass diese beiden rechtlich nicht identisch sind, bedarf keiner Erörterung.)

#### **3.2.**

Vorwegzunehmen ist, dass für die Zusammenrechnung nicht einfach die rechtliche oder wirtschaftliche Identität zwischen Landverkäuferin und Werkunternehmerin massgebend ist. Das Bundesgericht hat denn auch wiederholt entschieden, es sei nicht willkürlich, die Handänderungsabgaben auf dem Werklohn zu fordern, auch wenn keine Identität zwischen Verkäufer und Unternehmer gegeben sei (vgl. BGE vom 29. November 1980, in: ZGBR 65/1984, S. 33 f., 37 ff.). Wie sich aus dem erwähnten VGE vom 11. Dezember 2002 sowie AGVE 1984, S. 190 ff. ergibt, hängt es entscheidend davon ab, ob die Indizien - wie namentlich der Text der Verträge, deren zeitlicher und inhaltlicher Zusammenhang, die Zahlungsweise - insgesamt für eine Einheit des Geschäfts sprechen. Dabei kommt es auf die äussere Form und Bezeichnung der Verträge nicht an. Es ist auch nicht zwingend erforderlich, dass die Verträge von den gleichen Parteien abgeschlossen worden sind; sind Verkäufer und Unternehmer nicht identisch, wird sich allerdings nur bei wirtschaftlichen Verflechtungen oder gemeinsamen bzw. gleichgerichteten Interessen auf ein Zusammenwirken schliessen lassen. Liegen genügend Indizien für eine Einheit des Geschäfts vor, ist eine Zusammenrechnung von Kaufpreis und Werklohn gerechtfertigt (auf diese Indizien wird im Folgenden eingegangen).

### **4.**

#### **4.1.**

Im GU-Vertrag wird auf die Parzelle Nr. 1000 "des Bestellers" Bezug genommen. Diese existierte aber bei Vertragsschluss noch gar nicht, da die Anmeldung zur Parzellierung durch die Muster AG erst einige Tage später erfolgte (Akten Vorinstanz, act. 134 ff.).

Der GU-Vertrag nimmt mehrfach auf den Kaufvertrag Bezug. So nennt Art. 2 GU-Vertrag als Vertragsgrundlagen:

"Die Vertragsurkunde geht allen übrigen Vertragsverhältnissen vor. Die folgenden Unterlagen gelten als ergänzende Vertragsbestandteile. Widersprechen sich einzelne Vertragsbestandteile, so gilt folgende Rangordnung:

(2.1 - 2.5: Baubewilligung, Baubeschrieb, Pläne, SIA-Normen, Zahlungsplan)

## 2.6 Kaufvertrag der Parzelle 1000

Folgende im Kaufvertrag der Parzelle 1000 umschriebenen Leistungen zu Lasten des Käufers sind im vorliegenden Werkvertrag nicht inbegriffen:

- Kosten ½ Kaufvertrag
- Kosten Schuldbrieferrichtung

Folgende im Kaufvertrag der Parzelle umschriebenen Leistungen zu Lasten des Käufers sind im vorliegenden Werkvertrag inbegriffen:

- Die privaten Hausanschlüsse ab den Strassenleitungen.
- Kosten der Parzellierung
- Begründung der Näher- und Grenzbaurechte"

In Art. 7.1 GU-Vertrag wurde unter dem Titel "Werkpreis" Folgendes vereinbart:

"Der Werkpreis für die schlüsselfertige Erstellung des Hauses inkl. Umgebung, auf Grund des vorliegenden Werkvertrages beträgt:

Grundstück (Direktzahlung an Muster AG)	Fr. 161'000.00
GU-Pauschale = Werklohn (Zahlung an Neudorf AG)	
Bestehend aus:	
1 Vorarbeiten (Strasse Erschliessung)	
2 Gebäude	
4 Umgebung	
5 Nebenkosten	<u>Fr. 634'000.00</u>
Total Anlagekosten	Fr. 795'000.00"

Im Zahlungsplan in Art. 7.2 GU-Vertrag ist als 1. Akonto-Zahlung vermerkt: "Bauland Fr. 161'000.--, Direktzahlung an Muster AG".

Unter dem Titel "Inkrafttreten" (Art. 17) vereinbarten die Parteien, dass der GU-Vertrag nur in Kraft tritt, wenn der Kaufvertrag über die zum Haus Nr. 12 gehörende Parzelle Nr. 1000 unterzeichnet und im Grundbuch eingetragen ist.

### 4.2.

In Ziff. III/2 des Kaufvertrages vom 28. Februar 2005 über die Parzelle Nr. 1000 bestätigen die Beschwerdeführer X und Y, den "Werkvertrag (GU-Vertrag)" mit der Neudorf AG bereits abgeschlossen zu haben. Weiter wird der GU-Vertrag nicht erwähnt.

### 4.3.

Die gegenseitige Abhängigkeit von GU-Vertrag und Kaufvertrag ist allein durch die Bedingung, dass Ersterer erst in Kraft trete (bzw. genauer: verbindlich wird [Art. 151 Abs. 1 OR]), wenn Letzterer unterzeichnet und im Grundbuch eingetragen ist, offensichtlich. Die ausdrückliche Erwähnung des Kaufvertrags als "Vertragsgrundlage" (Art. 2.6) sowie des Kaufpreises samt Zahlungsmodalitäten für das Grundstück als Teil des Werkpreises

(Art. 7.1 und 7.2) sind wie die Regelung, welche Käuferpflichten des Grundstückkaufvertrages im GU-Vertrag übernommen werden, für einen reinen Werkvertrag über die Erstellung eines Einfamilienhauses, wie ihn die Beschwerdeführer verstanden haben wollen, unnötig, ja abwegig. Dies gilt umgekehrt auch für den Hinweis im Kaufvertrag, der Werkvertrag (GU-Vertrag) mit der Neudorf AG sei bereits abgeschlossen worden. Diese Bestimmungen zeigen aber mit aller Deutlichkeit, dass die beiden Verträge für die Parteien zusammen gehörten, was sich auch aus dem engen zeitlichen Zusammenhang des Abschlusses der beiden Verträge ergibt. Anders lassen sich die Verweisungen nicht erklären. Für ein wirtschaftlich betrachtet einheitliches Kaufgeschäft spricht auch, dass unmittelbar nach dem Abschluss der Verträge Ende Februar 2005 bereits im März 2005 mit den Aushubarbeiten begonnen wurde (erwähnte Rechnung vom 27. Juni 2005 der Tiefbau-Muster AG). Die unterschiedliche Regelung von Nutzen und Schaden im Kaufvertrag per 28. Februar 2005 (Ziff. III/1) und dem Bezugstermin gemäss Werkvertrag per Ende September 2005 (Art. 3.2) genügt entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer (Beschwerde, S. 16) angesichts der dargestellten Verknüpfung der beiden Verträge nicht, um auf zwei unabhängig voneinander geschlossene Verträge zu schliessen.

## **5.**

### **5.1.**

#### **5.1.1.**

Die personellen und wirtschaftlichen Verknüpfungen der im vorliegenden Verfahren involvierten Gesellschaften und Personen sind verzweigt. Zum besseren Verständnis wird, im Sinne eines Überblickes, kurz auf die diversen Personen, juristische wie natürliche, hingewiesen, um deren Verbindung untereinander klarer aufzuzeigen.

Die "Muster Unternehmung", genauer die Muster Holding AG (gegründet 2003), hält alle Aktien der Muster AG (diese ist Eigentümerin der Neuparzellen 6000 und 1000-1009) und ist an der Tiefbau-Muster AG (beides als Sachübernahme bei der Gründung) wie auch an der Fracht-Muster AG beteiligt (Beschwerde, S. 9; Handelsregisterauszug vom 15. März 2006 [Vorakten, act. 16]; Aktionärsverzeichnis vom 23. Juni 2005 [Vorakten, act. 79]). Bei den vorgenannten Gesellschaften ist Dr. Q. Präsident (bei Fracht-Muster AG und Tiefbau-Muster AG seit 2002, bei Muster AG und Muster Holding AG seit 2005) und Hans Muster Mitglied (teils Vizepräsident, teils auch Delegierter) des Verwaltungsrats. Hans Muster wird im (Internet-) Prospekt der Neudorf AG als "Inhaber der Muster Unternehmungen" bezeichnet.

#### **5.1.2.**

Die Baubewilligung vom 26.10.2004 wurde dem Baukonsortium Neudorf erteilt. Dieses besteht aus der P. GmbH, deren Inhaber Otto und Anna P.



sind, und der R. Architekten AG. Auf die Zusammensetzung des Baukonsortiums wird in Erw. 5.2.1 noch näher eingegangen.

### **5.1.3.**

Die Neudorf AG, welche die Überbauung erstellte, ist gemäss Internet-Auszug aus dem Handelsregister des Kantons Aargau eine Generalunternehmung, welche am 17. Januar 2005 gegründet wurde, kurz vor Abschluss des GU-Vertrages am 22. Februar 2005. Verwaltungsräte und Aktionäre sind: Dr. Q. (Muster Unternehmung), Hans Muster (Muster Unternehmung), Otto P. (P. GmbH) und Fritz R. (R. Architekten AG). Zu erwähnen ist, dass die Neudorf AG bereits bei der Gründung die Parzellen 1000-1008 und 6000 (= gesamte ursprüngliche Parzelle 6000 ohne Neuparzelle 1009) als Sachübernahme zu übernehmen beabsichtigte und dies sowohl in den Statuten als auch im Handelsregister eintragen liess.

## **5.2.**

### **5.2.1.**

Die Vorinstanz ging davon aus, dass das Baukonsortium Neudorf (vgl. Erw. 3.3.2) aus der R. Architekten AG, der P. GmbH, Dr. Q. und der Muster AG bestand, als es das Baugesuch einreichte (angefochtener Entscheid, S. 5). Sie stützt sich dabei auf eine Auskunft des Bauverwalters der Gemeinde Wyla (Vernehmlassung, S. 4), ohne dass ersichtlich wäre, wie sie zu dieser Information gekommen ist. Die Beschwerdeführer bestreiten dies; Gesellschafter des Baukonsortiums Neudorf seien einzig die R. Architekten AG und die P. GmbH gewesen; die Muster AG habe weder an der Planung noch am Baubewilligungsverfahren teilgenommen (Stellungnahme vom 29. Mai 2006, S. 3 f.; vgl. auch Beschwerde, S. 14 f.).

Die Frage, ob die Muster AG dem Baukonsortium Neudorf angehört, war schon Thema des vorinstanzlichen Verfahrens (vgl. Verwaltungsbeschwerde, S. 14) und für die Vorinstanz ein Argument dafür, dass die Muster AG "im ganzen Planungsprozess des Baukonsortiums 'Neudorf' mitwirkte" (angefochtener Entscheid, S. 7). Es ist deshalb schwer verständlich, weshalb sich die Vorinstanz damit begnügte, dieser Frage nur durch telefonische Erkundigungen ohne Erstellung einer Aktennotiz nachzugehen (siehe zu dieser Problematik und einer allfälligen Heilung der Verletzung des rechtlichen Gehörs: AGVE 2002, S. 416 f.). Mit dieser Vorgehensweise hat die Vorinstanz den Gehörsanspruch verletzt. Die anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer haben es unterlassen, diesen formellen Mangel zu rügen. Dennoch muss das Verwaltungsgericht aufgrund der *Offizialmaxime* von Amtes wegen die Verletzung und gegebenenfalls eine Heilung des Anspruches auf rechtliches Gehör prüfen. Da dieser Frage kein entscheidendes Gewicht zukommt (siehe dazu nachstehend Erw. 5.2.2) und die Beschwerdeführer zu diesem Punkt Stellung

nehmen konnten (Stellungnahme vom 29. Mai 2006, S. 6 f.), ist von einer Aufhebung des angefochtenen Entscheids und Rückweisung des Verfahrens an die Vorinstanz abzusehen. Die Verletzung des rechtlichen Gehörs ist jedoch beim Kostenentscheid zu berücksichtigen (hinten Erw. III).

### **5.2.2.**

Wie sich aus den beigezogenen Baugesuchsakten ergibt, gehörten dem Baukonsortium Neudorf ausschliesslich die P. GmbH und die R. Architekten AG an (Begleitschreiben zum Baugesuch der R. Architekten AG vom 12. Juli 2004 an die Bauverwaltung Wyla; Beschwerde des Baukonsortiums Neudorf gegen die Baubewilligung). Die Muster AG ist auf dem Baugesuch lediglich als Grundeigentümerin und nicht als Bauherrin angegeben. Dass zwischen der Muster AG und dem Baukonsortium Neudorf aber bereits in der Planungs- und Projektierungsphase Abreden bestanden haben mussten, ist offensichtlich. Dies ergibt sich schon allein daraus, dass das Baukonsortium eine Überbauung auf dem im Eigentum der Muster AG stehenden Grundstück plante. Zudem mussten die Überbauung und die vorgesehene Parzellierung der Bauparzelle aufeinander abgestimmt werden. Die Muster AG hatte nach eigenen Angaben ein Interesse daran, dass die zukünftigen Parzellen in ihrem Sinn überbaut würden. Um einen Wertverlust der in der hinteren Reihe am Hang gelegenen Bauparzellen zu verhindern, wenn die vorderen Häuser ihnen die Aussicht nahmen, war sie daran interessiert, dass die zu bauenden Häuser nur zweigeschossig sein dürfen und ein Flachdach haben müssen (Verwaltungsbeschwerde, S. 6; Beschwerde, S. 17). Die Baueingabe des Baukonsortiums Neudorf beachtete diese Vorgaben, was - wie die Vorinstanz zutreffend ausführte - darauf schliessen lässt, dass die Muster AG auf die Planung und den Baubeschrieb Einfluss nehmen konnte. Die erteilte Baubewilligung bezog sich auf eine einheitliche Überbauung. Da die Beschwerdeführer X und Y den Grundstückkaufvertrag und den Werkvertrag erst nachher schlossen, blieb ihnen in diesem Rahmen praktisch gesehen - abgesehen von gewissen "Projektänderungen, Ausbauwünschen und individueller Architektur" (Kundenzeitung der Muster Unternehmung vom Mai 2005 [Vorakten, act. 11]) - allein die Möglichkeit, das Einfamilienhaus nach den genehmigten Plänen zu realisieren. Dies ergibt sich auch daraus, dass die Muster AG mit öffentlicher Urkunde vom 25. Februar 2005 neben der Parzellierung des Grundstücks Nr. 6000 auf den dadurch neu entstandenen Parzellen Dienstbarkeiten wie Näherbaurechte, Grenzbau- und Anbaurechte für Nebenbauten (Garagen), Fuss- und Fahrwegrecht, Durchleitungsrechte und Ausnutzungsübertragungen begründete, die alle auf die bewilligte Überbauung zugeschnitten waren. Davon gehen im Übrigen auch die Beschwerdeführer aus (Stellungnahme, S. 4).

### 5.2.3.

Es ist unbestritten, dass Hans Muster beim Abschluss der Verträge mit den Beschwerdeführer X und Y sowohl bei der Muster AG als auch bei der Neudorf AG Verwaltungsrat war und dies auch heute noch ist. Die Beschwerdeführer bestreiten eine gegenseitige Beteiligung dieser beiden Gesellschaften als auch eine Verbindung in Form einer Person, die Aktien an beiden hält (Beschwerde, S. 13). Dies ist angesichts von Art. 707 OR, wonach nur Aktionäre Verwaltungsräte sein können, unglaublich, kann aber offen bleiben. Wie selbst die Beschwerdeführer einräumen, trat die Neudorf AG am Markt als Generalunternehmerin für den Bau von Einfamilienhäusern auf. In ihrer damals aufgeschalteten Homepage ([www.neudorf-ueberbauung.ch](http://www.neudorf-ueberbauung.ch)) fand sich eine Dokumentation der Überbauung Neudorf, wobei in der Preisliste für das vorliegend in Frage stehende Haus 12 ein Preis von Fr. 797'000.-- inkl. Garage von Fr. 50'000.-- angegeben war (Akten Vorinstanz, act. 100). Dass es sich dabei um den Verkaufspreis inkl. Grundstück handelt, ist offenkundig (vgl. Beschwerde, S. 17). Die Angabe des Gesamtpreises verdeutlicht das Zusammenwirken der Neudorf AG und der Muster AG, gemeinsam die einzelnen Einfamilienhäuser zu verkaufen. Diese Vorgehensweise widerspricht klarerweise der von den Beschwerdeführern behaupteten klaren Trennung zwischen der Muster AG als Landverkäuferin einerseits und der Neudorf AG als Werkerstellerin andererseits. Gewiss mag es im Interesse der Kaufinteressenten liegen, von Anfang an um den Gesamtpreis zu wissen (Stellungnahme, S. 5), und es mag für sie auch erkennbar gewesen sein, dass es sich bei der Muster AG und der Neudorf AG um zwei separate Gesellschaften handelte und sie von Ersterer das Grundstück erwarben und mit Letzterer den Werkvertrag abschlossen (Beschwerde, S. 10). Dies ändert aber nichts daran, dass es ihnen um den Erwerb des Einfamilienhauses ging, was durch den Marktauftritt der Neudorf AG und der Formulierung im Werkvertrag (Art. 7.1) bekräftigt wird. Dass je unterschiedliche Vertreter für die Muster AG und die Neudorf AG den Werk- bzw. Grundstückkaufvertrag unterzeichneten (Beschwerde, S. 11), ist als reine Formalie zur Bestreitung der wirtschaftlichen Gemeinsamkeit untauglich. Die wirtschaftliche Verflechtung der genannten Unternehmen untereinander als Indiz für die Einheit des Geschäfts lässt sich nicht von der Hand weisen.

### 5.3.

Die Beschwerdeführer machen geltend, der vorliegende Sachverhalt unterscheidet sich von demjenigen, der im VGE vom 11. Dezember 2002 zur Beurteilung stand, dadurch, dass der Muster AG ein wirtschaftliches Interesse an der Überbauung gefehlt und sie auch nicht daran mitgewirkt habe. Ihr Interesse reiche nur so weit, als sie ihre Bauparzelle habe verkaufen können (Beschwerde, S. 12). Richtig ist, dass der Bauaushub nicht durch die Muster AG selbst erfolgt ist, wie von der Vorinstanz behauptet (Vernehmlassung, S. 4), sondern von der Tiefbau-Muster AG

(Rechnung der Tiefbau-Muster AG vom 27. Juni 2005 an die Neudorf AG [Beilage 3 zur Stellungnahme der Beschwerdeführer]). Diese lieferte der Neudorf AG auch den zur Hinterfüllung erforderlichen Kies und Kiessand (erwähnte Rechnung der Tiefbau-Muster AG). Die Tiefbau-Muster AG gehört der Muster-Gruppe an (Stellungnahme, S. 3). Das Interesse der Muster-Gruppe als Konzern an der Überbauung Neudorf ist durch die vorgenommenen Aushubarbeiten sowie die Lieferung von Kies offensichtlich. Es wäre wirklichkeitsfremd, anzunehmen, dass Hans Muster als Verwaltungsrat der Muster Holding AG einerseits und der Tochtergesellschaften Muster AG, Tiefbau-Muster AG und Fracht-Muster AG andererseits (bzw. als "Inhaber der Muster Unternehmungen" [vorne Erw. 4.3.1]) keinen Einfluss darauf genommen hätte, dass diese Arbeiten und Lieferungen innerhalb des Konzerns vergeben werden. Dass es ihm seine Position als Verwaltungsrat der Neudorf AG zumindest erleichterte, die Aushub-, Kieslieferungs- und Transportverträge der Muster-Gruppe zuzuhalten, lässt sich nicht ernsthaft bestreiten, auch wenn dem Verwaltungsrat der Neudorf AG noch drei zusätzliche Verwaltungsräte angehören (vgl. Beschwerde, S. 11).

#### **5.4.**

Damit steht fest, dass die Muster AG und die Neudorf AG im Hinblick auf den Verkauf der Einfamilienhäuser eng zusammenwirkten.

#### **6.**

Zusammenfassend ergibt sich, dass der GU-Vertrag mit dem Grundstückkaufvertrag derart verbunden ist, dass die beiden Verträge zusammen als wirtschaftliche Einheit den Erwerb eines schlüsselfertigen Hauses regeln. Die Zusammenrechnung von Landpreis und Werklohn bei der Bemessung der Grundbuchabgabe ist zu Recht erfolgt. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

#### **III.**

Die Beschwerdeführer unterliegen und hätten bei diesem Verfahrensausgang die Verfahrenskosten zu tragen (§ 33 Abs. 2 VRPG) und keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (§ 36 Abs. 1 VRPG). Die Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Vorinstanz (vorne Erw. II/5.2.1) rechtfertigt es, den Beschwerdeführern nur 2/3 der Verfahrenskosten im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren aufzuerlegen, dementsprechend haben sie Anspruch auf Ersatz von 1/3 ihrer Parteikosten.

---

**Das Verwaltungsgericht erkennt:**

**1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen.

**2.**

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 300.-- sowie der Kanzleigebür und den Auslagen von Fr. 336.--, gesamthaft Fr. 636.--, sind von den Beschwerdeführern zu 2/3 mit Fr. 424.-- unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen. Die restlichen Verfahrenskosten trägt der Staat.

**3.**

Die Obergerichtskasse wird angewiesen, den Beschwerdeführern ihre richterlich auf Fr. 1'936.80 (einschliesslich Fr. 136.80 MWSt) festgesetzten Parteikosten im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren zu 1/3 mit Fr. 645.60 zu ersetzen.

---

Zustellung an:  
die Beschwerdeführer (Vertreter)

Mitteilung an:  
den Regierungsrat  
das Departement Volkswirtschaft und Inneres  
das Grundbuchamt des Bezirks Wyla  
die Obergerichtskasse

---

**Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten**

Dieser Entscheid kann wegen Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht, kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie interkantonalem Recht innert **30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten** beim **Schweizerischen Bundesgericht**, 1000 Lausanne 14, angefochten werden. Die unterzeichnete Beschwerde muss das Begehren, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie in gedrängter Form die Begründung, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt, mit Angabe der Beweismittel enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110] vom 17. Juni 2005).

---

Aarau, 23. August 2007

**Verwaltungsgericht des Kantons Aargau**

2. Kammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

i.V.

Iberg

Fedeli

Postversand: 4. Oktober 2007