

WBE.2008.XXX / NW / sk

(Nr. XXXXX/44.2-2/vA)

Art. 8

Urteil vom 19. Februar 2009

Besetzung Verwaltungsrichter Winkler, Präsident
Verwaltungsrichter Gysi
Verwaltungsrichterin Lang
Gerichtsschreiber Cotti
Rechtspraktikant Wullemin

Beschwerde-
führerin 1 **A.**

Beschwerde-
führerin 2 **B.**

1 und 2 vertreten durch C.

Gegenstand Beschwerdeverfahren betreffend Grundbuchabgabe

Entscheid des Departements Volkswirtschaft und Inneres
vom 27. August 2008

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

1.

Am XXXX 2005 reichte die damalige X. AG (heute: Y. AG), als Bauherrin ein Baugesuch für die Überbauung Z. in D. ein (Baugesuch Nr. XX). Darin war u.a. vorgesehen, in D. auf der im Eigentum der B. stehenden Parzelle Nr. 100 X Mehrfamilienhäuser mit insgesamt X Wohnungen zu erstellen.

2.

Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom XXXX 2005 kaufte die A. von der B. u.a. die erwähnte Parzelle Nr. 100 zu einem Preis von Fr. XXXX.--.

Gleichen Tags schlossen die A., als Bestellerin, und die X. AG (nachfolgend: Totalunternehmerin) einen Totalunternehmervertrag (nachfolgend: TU-Vertrag) ab. Dieser sah die Erstellung der Überbauung Z. in D. auf der erwähnten Parzelle Nr. 100 zu einem Werklohn von Fr. XXXX.-- vor.

3.

Mit Verfügung vom XXXX 2006 bewilligte der Gemeinderat D. das Baugesuch vom XXXX 2005. Diese Verfügung erwuchs am XXXX 2006 in Rechtskraft.

4.

Am XXXX 2006 meldete Notar E. den Kaufvertrag über die Parzelle Nr. 100 dem Grundbuchamt F. zum grundbuchlichen Vollzug. Nachdem dieses zusätzlich den TU-Vertrag einverlangt hatte, erhob es mit Abgaben- und Gebührenrechnung vom XXXX 2006 eine Gebühr von Fr. XXXX.--, wobei es die Handänderungsabgabe auf Fr. XXXX.-- festsetzte. Dabei ging es von einem Kauf- bzw. Übernahmepreis von Fr. XXXX.-- aus, weil es den Werklohn von Fr. XXXX.-- mit dem Kaufpreis von Fr. XXXX.-- zusammenrechnete.

B.

Auf Beschwerde der B. und der A. hin entschied das Departement Volkswirtschaft und Inneres (DVI) am 27. August 2008:

"1.

Die Beschwerde gegen die Abgaben- und Gebührenrechnung TB-/A-Nr. XXX des Grundbuchamtes F. vom XXXX 2006 wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'600.-- und den Kanzleigebühren und direkten Auslagen des Departementes Volkswirtschaft und Inneres in Höhe von Fr. 260.--, total Fr. 1'860.--, sind von den Beschwerdeführerinnen - je zur Hälfte und unter solidarischer Haftbarkeit - zu bezahlen. Die diesbezügliche Rechnung erfolgt mit separater Post an den Vertreter der Beschwerdeführerinnen, C., Rechtsanwalt, in G."

C.

Gegen den am 28. August 2008 zugestellten Entscheid liessen die B. und die A. mit Eingabe vom 16. September 2008 fristgerecht Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben mit den Anträgen:

"1.

Die Verfügung sei aufzuheben, und die Grundbuchabgabe für die Beschwerdeführer 1 und 2 sei auf je CHF XXXX festzusetzen.

2.

Die Kosten seien auf die Staatskasse zu nehmen, und den Beschwerdeführern 1 und 2 sei eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen."

Mit Vernehmlassung vom 27. Oktober 2008 beantragte das DVI, die Beschwerde sei unter Kostenfolgen abzuweisen. Mit Schreiben vom 6. Oktober 2008 verzichtete das Grundbuchamt F. auf eine Vernehmlassung. Mit Eingabe vom 24. November 2008 äusserten sich die Beschwerdeführerinnen nochmals und hielten an ihren Rechtsbegehren fest.

D.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 19. Februar 2009 beraten und entschieden.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

I.

1.

Auf den 1. Januar 2009 ist das totalrevidierte Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200) in Kraft getreten. Es ersetzt das bisherige Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 9. Juli 1968. Gemäss der Übergangsbestimmung von § 84 Satz 1 VRPG werden die beim Inkrafttreten des revidierten VRPG bereits hängigen Verfahren nach bisherigem Recht zu Ende geführt. Das vorliegende Beschwerdeverfahren ist beim Verwal-

tungsgericht am 16. September 2008 (Postaufgabe der Beschwerde) rechtshängig gemacht worden. Mithin gelangen die Vorschriften des VRPG in der Fassung vom 9. Juli 1968 (nachfolgend: aVRPG) zur Anwendung.

2.

Entscheide des DVI über Abgabenrechnungen der Grundbuchämter können an das Verwaltungsgericht weitergezogen werden (§ 30 Abs. 2 des Gesetzes über die Grundbuchabgaben vom 7. Mai 1980 [GBAG; SAR 725.100] i.V.m. § 2 Abs. 1 lit. a der Verordnung über die Delegation von Kompetenzen des Regierungsrates vom 8. November 1992 [SAR 153.111]; § 52 Ziff. 1 aVRPG). Das Verwaltungsgericht ist somit zur Behandlung des vorliegenden Falles zuständig. Es überprüft den angefochtenen Entscheid vollumfänglich (§ 56 Abs. 2 lit. a aVRPG).

3.

Die Beschwerdeführerinnen sind zur Beschwerde legitimiert (§ 30 Abs. 1 GBAG).

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 Gemengsteuer dar, die Steuer- und Gebührencharakter aufweist und deren Höhe somit nicht durch das Kostendeckungs- und das Äquivalenzprinzip begrenzt wird (vgl. BGE 130 III 230; Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 1979, S. 103 ff.; Ulrich Häfelin / Georg Müller / Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Aufl., Zürich 2006, Rz. 2687; Ernst Blumenstein / Peter Locher, System des schweizerischen Steuerrechts, 6. Aufl., 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.

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 so 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 (Archiv für Schweizerisches Abgaberecht [ASA] 50 [1981-82], S. 445 ff. mit Hinweisen) gerade auch hinsichtlich der Anwendung und Auslegung der Vorschriften über die Handänderungssteuer festgehalten hat (Entscheid des Verwaltungsgericht [VGE] II/91 vom 11. Dezember 2002 [BE.2001.00391], S. 6).

1.3.

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. Diese Norm gewährleistet eine möglichst rechtsgleiche Behandlung. 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. Diese Auslegung, wonach in Anwendung von § 10 Abs. 1 GBAG die Handänderungsabgabe sowohl auf dem Kaufpreis als auch auf dem Werklohn zu erheben ist, sofern die Kombination eines Kaufvertrags mit einem Werkvertrag wirtschaftlich gesehen dem Verkauf einer fertigen Baute gleichkommt, verletzt das Erfordernis einer genügend bestimmten gesetzlichen Grundlage für Abgaben nicht (VGE II/72 vom 23. August 2007 [WBE.2006.37], S. 5 f., mit Verweis auf VGE II/91 vom 11. Dezember 2002 [BE.2001.00391], S. 6 f., jeweils mit Hinweisen).

2.

2.1.

Die Beschwerdeführerinnen machen geltend, vorliegend hätten insofern gleichgerichtete Interessen bestanden, als die Beschwerdeführerin 2 Land habe verkaufen und die Totalunternehmerin für den Käufer habe bauen wollen. Aufgrund der Praxis des Verwaltungsgerichts reiche dies entgegen dem Vorgehen der Vorinstanz jedoch nicht zur Zusammenrechnung von Kaufpreis und Werklohn aus, da ein gemeinsames bzw. gleichgerichtetes Interesse im Lichte früherer Entscheide des Verwaltungsgerichts (AGVE 1984, S. 190 ff.) nur dann zur Aufrechnung genüge, wenn der Landverkäufer am wirtschaftlichen Erfolg der Überbauung teilhabe bzw. wenn dem Landverkäufer direkt oder indirekt auch der Erlös für das Haus zugute komme. Anders als in den von der Vorinstanz zitierten Entscheiden (VGE II/91 vom 11. Dezember 2002 [BE.2001.00391]; VGE II/72 vom 23. August 2007 [WBE.2006.37]) würden Totalunternehmer und Verkäufer vorliegend nicht von denselben Personen beherrscht, ebenso wenig habe die Totalunternehmerin eine Konzerngesellschaft des Verkäufers als Subunternehmer beauftragt (Beschwerde, S. 4 ff., 10).

Demgegenüber vertritt die Vorinstanz die Auffassung, die Beschwerdeführerin 2 (Landverkäuferin) und die Totalunternehmerin besässen gemeinsame bzw. gleichgerichtete Interessen, weshalb bei der vorliegenden Einheit der Verträge Kaufpreis und Werklohn als Berechnungsgrundlage für die Handänderungssteuer zusammenzurechnen seien (vorinstanzlicher Entscheid, S. 10, 14).

2.2.

In Anwendung der Richtlinie Nr. 3 des DVI (Richtlinie Nr. 3 vom 16. September 2003 zur Anwendung von § 10 Abs. 1 GBAG; dabei handelt es sich um eine Verwaltungsanweisung im Hinblick auf eine möglichst einheitliche und rechtsgleiche Verwaltungspraxis, der aber nicht Rechtsatzcharakter zukommt; vgl. BGE vom 18. Mai 2004 [2P.105/2004], Erw. 4.1; VGE II/91 vom 11. Dezember 2002 [BE.2001.00391], S. 8 f.) muss anhand des Inhalts der Verträge bzw. des sich daraus ergebenden Parteiwillens der Vertragspartner beurteilt werden, ob ein einheitliches Geschäft vorliegt. Nebst der Frage der Identität von Landverkäufer und Werkunternehmer sowie dem zeitlich nahe beieinander liegenden Abschluss von Kauf- und Werkvertrag sprechen folgende Indizien, die nicht kumulativ vorliegen müssen, für eine Einheit des Geschäfts:

- Der Abschluss des Werkvertrags ist Kaufbedingung.
- Ein Pauschalpreis für Land und Baute ist vereinbart.
- Der Werkvertrag wird zum integrierenden Bestandteil des Kaufvertrags erklärt.
- Im Kaufvertrag wird vereinbart, dass bei Rücktritt vom Werkvertrag eine hohe Konventionalstrafe geschuldet werde.
- Im Kaufvertrag sind Hinweise auf die geplante Überbauung (z.B. in Form von Ausnutzungsrevers, Durchleitungsrechten, Näher- und Grenzbaurechten) vorhanden.
- Der Antritt wird auf den Zeitpunkt der Bauvollendung hinausgeschoben.
- Im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ist der Bau bereits weit fortgeschritten.
- Bei Vertragsabschluss liegt bereits ein detailliert ausgearbeitetes Projekt vor.
- Der Verkauf schlüsselfertiger Häuser wurde inseriert.

Entscheidend bleibt zu bestimmen, ob die Verträge so voneinander abhängen, dass es ohne den einen nicht zum Abschluss des andern gekommen wäre und das Geschäft zudem als Ganzes dem Verkauf einer schlüsselfertigen Baute gleichkommt (Felix Richner / Walter Frei / Stefan Kaufmann, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, Zürich 1999, § 230 N 6). Für die Anwendung von § 10 Abs. 1 GBAG muss keine Umgehungsabsicht vorliegen (AGVE 1988, S. 147). Gemäss Zürcher

Praxis ist eine Zusammenrechnung praktisch stets dann vorzunehmen, wenn auf dem Kaufgrundstück bereits vor der Handänderung eine Baubewilligung erteilt worden ist und der Landkäufer anlässlich des Landkaufs einen Werkvertrag, basierend auf den bereits bewilligten Plänen über die Erstellung von Bauten auf dem Kaufgrundstück, mit dem Verkäufer oder mit einem als Werkunternehmer auftretenden Dritten abschliesst (Richner / Frei / Kaufmann, a.a.O., § 230 N 10 f.).

2.3.

Der Argumentation der Beschwerdeführerinnen ist entgegen zu halten, dass die Frage der Einheit der Verträge nicht mit derjenigen nach der Identität von Landverkäufer und Werkunternehmer gleichgesetzt werden darf. Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts ist auch bei fehlender rechtlicher und wirtschaftlicher Identität ein Zusammenrechnen von Kaufpreis und Werklohn nicht von vornherein ausgeschlossen. Vielmehr ist entscheidend, ob die Indizien insgesamt für eine Einheit des Geschäfts sprechen. Sind Verkäufer und Unternehmer nicht identisch, wird sich allerdings nur bei wirtschaftlichen Verflechtungen oder gemeinsamen bzw. gleichgerichteten Interessen auf ein Zusammenwirken schliessen lassen. Liegen insgesamt genügend Indizien für eine Einheit des Geschäfts vor, ist eine Zusammenrechnung von Kaufpreis und Werklohn gerechtfertigt (VGE vom 23. August 2007 [WBE.2006.37], S. 5, mit weiteren Hinweisen).

Im von den Beschwerdeführerinnen zitierten früheren Entscheid des Verwaltungsgerichts (AGVE 1984, S. 190 ff.) hielt dieses auch fest, dass Kaufpreis und Werklohn nicht zusammengerechnet werden, wenn es sich nicht faktisch um ein Vertragsverhältnis zwischen zwei Parteien, dem Landerwerber bzw. Werkbesteller einerseits und dem Landveräusserer und Unternehmer andererseits, handelt (S. 195). In diesem Sinne erfolgt auch gemäss Praxis des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich eine Zusammenrechnung, wenn Landveräusserer und Werkunternehmer eine einfache Gesellschaft vereinbart haben mit dem Zweck, auf dem Grundstück des Veräusserers geplante oder weitgehend vollendete Bauten gemeinsam zu verkaufen. Dabei ist entscheidend, dass Veräusserer und Werkunternehmer dem Erwerber gemeinsam eine schlüsselfertige Baute verkaufen wollen; der Erwerber einerseits vom Landveräusserer das reine Land nicht erhalten würde, wenn er nicht gleichzeitig mit dem Werkunternehmer einen Werkvertrag abschliessen würde; der Erwerber andererseits diesen Werkvertrag aber nicht abschliessen würde, wenn er nicht gleichzeitig das Land erwerben könnte (Richner / Frei / Kaufmann, a.a.O., § 230 N 15).

Ist der erwähnte Zusammenhang zwischen den beiden Verträgen gegeben, so kommt es bei der Handänderungssteuer nicht darauf an, ob die

Parteien des Kauf- und Werkvertrags identisch sind (BGE 131 II 725, mit weiteren Hinweisen).

3.

Die Handänderungssteuer ist dann zu Recht sowohl auf dem Kaufpreis als auch auf dem Werklohn erhoben worden, wenn der Kaufvertrag vom XXXX 2005 und der gleichentags vereinbarte TU-Vertrag eine Einheit im Sinne der dargestellten Rechtsprechung bilden, sodass gemeinsame bzw. gleichgerichtete Interessen der Beschwerdeführerin 2 (Landverkäuferin) sowie der Totalunternehmerin auf ein Zusammenwirken schliessen lassen.

3.1.

Beide Verträge wurden am XXXX 2005 in D. unterzeichnet, weshalb zumindest ein zeitlicher und örtlicher Zusammenhang zwischen den Verträgen besteht. Der Einwand der Beschwerdeführerinnen, wonach der gleichzeitige Abschluss der Verträge in der Natur der Sache liege, weil die Beschwerdeführerin 1 die Totalunternehmerin nicht beauftragt hätte, ein fremdes Grundstück zu überbauen (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 14), vermag daran nichts zu ändern. Vielmehr liefert er einen Hinweis, dass die Beschwerdeführerin 1 den Erwerb eines Grundstücks mitsamt geplanter Überbauung erreichen wollte.

3.2.

Im Kaufvertrag vom XXXX 2005 war vorgesehen, dass dieser erst dem Grundbuch zur Eintragung anzumelden ist, wenn die bereits nachgesuchte Baubewilligung für X Mehrfamilienhäuser auf der Parzelle Nr. 100 rechtskräftig vorliegt (Kaufvertrag, Kapitel III Ziff. 2, Vorakten 134). Der Kaufvertrag wäre ohne die Baubewilligung ersatzlos dahingefallen (Kaufvertrag, Kapitel III Ziff. 3, Vorakten 134). Die Bewilligung des am XXXX 2005 durch die Totalunternehmerin eingereichten Baugesuchs war somit Bedingung für die Landveräusserung. Auch die Zahlung des Kaufpreis war erst innert 14 Tagen nach Rechtskraft der Baubewilligung zu leisten (Kaufvertrag, Kapitel III Ziff. 4, Vorakten 134). Diese (damals noch ausstehende) Baubewilligung und der Kaufvertrag bildeten integrierende Bestandteile des TU-Vertrags (TU-Vertrag, Ziff. 3.2.1 und 3.2.3, Vorakten 79).

Ohne die rechtskräftige Bewilligung des von der Totalunternehmerin eingereichten Baugesuchs wäre der Kaufvertrag zwischen der Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdeführerin 2 gemäss expliziter Abrede ersatzlos dahingefallen. Bezüglich TU-Vertrag ist folglich davon auszugehen, dass dieser ohne dessen integrierende Bestandteile Baubewilligung inkl. Pläne und Kaufvertrag nicht fortbestanden hätte.

Die Beschwerdeführerinnen wenden ein, der vereinbarte Landpreis habe sich auf Bauland für ein rechtskräftig bewilligtes Projekt bezogen. Die Beschwerdeführerin 1 hätte diesen Preis nicht zahlen wollen, wenn die Baubewilligung verweigert würde (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 10). Aus diesem Einwand geht einzig hervor, dass eine enge Verbindung zwischen dem Kaufvertrag und der Baubewilligung - und somit auch zwischen Kauf- und TU-Vertrag - bestanden hat.

Obschon formell zwei getrennte Verträge vorliegen, sind sie sowohl untereinander als auch von der Bewilligung des Baugesuchs derart abhängig, dass die zu erstellenden Mehrfamilienhäuser mitsamt der Parzelle Nr. 100 als eigentlicher Vertragsgegenstand erscheint.

3.3.

Der TU-Vertrag war als solcher bindend. Somit genügte der Umstand des gleichzeitigen Abschlusses der Verträge, um sicherzustellen, dass der Kaufvertrag nicht ohne den TU-Vertrag abgeschlossen wurde. Nachdem die Baubewilligung am XXXX 2006 rechtskräftig vorlag, konnte der Kaufvertrag grundbuchlich vollzogen werden; die Totalunternehmerin war für die Einhaltung des TU-Vertrags genügend abgesichert. Hätte sich später wider Erwarten eine rechtliche Möglichkeit ergeben, vom TU-Vertrag zurückzutreten, hätte wohl auch der Kaufvertrag als dessen integrierender Bestandteil rückgängig gemacht werden können. Auf jeden Fall müsste eine allfällige Möglichkeit eines getrennten Schicksals des TU-Vertrags im Vollzug als solche Ausnahmesituation betrachtet werden, dass sie beim Abschluss der Verträge irrelevant war (vgl. BGE vom 20. November 1980, in: ASA 50 [1981-82], S. 451).

Diese Verbindungen zwischen Kauf-, TU-Vertrag und Baubewilligung führten dazu, dass die Verträge in ihrer Erfüllung ein einheitliches rechtliches Schicksal hatten.

3.4.

Der TU-Vertrag verweist bezüglich Altlasten, historische Funde und Baugrund auf Kap. V des Kaufvertrags (TU-Vertrag, Ziff. 2.4 Abs. 1, Vorakten 78). Dort (Vorakten 136 ff.) wird ausgeführt, dass die Beschwerdeführerin 2 (Landverkäuferin) bis zu einem festgelegten Schwellenwert die Risiken trägt. Darüber hinaus hat die Beschwerdeführerin 1 (Landkäuferin) die Mehrkosten zu übernehmen. Gemäss Abrede im TU-Vertrag trägt die Totalunternehmerin die den Schwellenwert überschreitenden Kosten anstelle der Beschwerdeführerin 1 (TU-Vertrag, Ziff. 2.4 Abs. 2, Vorakten 78). Somit trägt die Beschwerdeführerin 1 weder als Käuferin noch als Bestellerin diesbezügliche Risiken.

Im TU-Vertrag verpflichtet sich die Totalunternehmerin weiter, die aus dem Grundstücksgeschäft von der Beschwerdeführerin 1 zu tragende

Hälfte der Handänderungskosten zu übernehmen, d.h. diese sind im Werklohn inbegriffen (TU-Vertrag, Ziff. 6.3, Vorakten 83). Somit fallen der Beschwerdeführerin 1 auch für die Handänderung weder Notariats- noch Grundbuchkosten an. Vielmehr teilen sich die Beschwerdeführerin 2 (Landverkäuferin) und die Totalunternehmerin diese Kosten.

Die Beschwerdeführerinnen machen in diesem Zusammenhang geltend, die Risikoübernahme der Totalunternehmerin gegenüber der Beschwerdeführerin 1 belege, dass die Beschwerdeführerin 2 möglichst wenig mit dem Bauprojekt zu tun haben wollte (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 14). Dieser Einwand erklärt nicht, warum ein Werkunternehmer gegenüber dem Werkbesteller solche Risiken übernimmt; weiter verkennt er, dass durch die Kostenverteilung im TU-Vertrag das Risiko der Beschwerdeführerin 2 als Landverkäuferin nicht geringer wurde. Vielmehr ist der Vorinstanz beizupflichten in der Annahme, dass eine derartige Risikoübernahme bzw. Kostenverteilung durch einen Werkunternehmer im Rahmen eines Werkvertrags ungewöhnlich ist. Durch das Vorliegen eines einheitlichen Geschäfts hingegen ist eine solche Abrede begründbar (vgl. vorinstanzlicher Entscheid, S. 12). Bezeichnenderweise übernimmt die Totalunternehmerin selbst dann die Grundbuchgebühren, wenn diese nicht nur auf dem Kaufpreis, sondern auch auf dem Werklohn erhoben werden (TU-Vertrag, Ziff. 6.3, Vorakten 83).

3.5.

Wie die Vorinstanz ausführt, haben die Beschwerdeführerin 2 und die Totalunternehmerin im Gebiet Z. in D. neben der Überbauung der Parzelle Nr. 100 auf den benachbarten Parzellen Nr. 101 - 108, 110, 112, 114 und 116 zusammen weitere Bauprojekte realisiert. Dass sich die Beschwerdeführerin 2 nun mittels Ausschreibung an verschiedene Bauunternehmungen wendet, um weitere Parzellen im Gebiet Z. zu überbauen, ändert nichts an der engen Zusammenarbeit zwischen der Totalunternehmerin und der Beschwerdeführerin 2 bezüglich der bisher erstellten Überbauungen, wozu auch die X Mehrfamilienhäuser auf der Parzelle Nr. 100 zu zählen sind. Der Vorinstanz ist zuzustimmen, wenn sie festhält, die Kooperation der Beschwerdeführerin 2 mit der Totalunternehmerin hätte ein bestimmtes Ziel verfolgt: Das zur Verfügung stehende Gebiet (die im Eigentum der Beschwerdeführerin 2 stehenden Grundstücke) mit Wohnbauten zu überbauen, um diese anschliessend zu veräussern oder zu vermieten. Vorliegend bleibt unerheblich, dass die Vermietung bzw. Vermittlung durch Dritte erfolgt ist (vgl. vorinstanzlicher Entscheid, S. 10 f.; Vernehmlassung der Beschwerdeführerinnen vom 24. November 2008, Rz. 14).

Das Baugesuch für die Erstellung der Mehrfamilienhäuser auf der Parzelle Nr. 100 (zugleich wurden auch um die Überbauung der Parzellen Nr. 101 - 108 und 118 ersucht) ging bei der Bauverwaltung D. am XXXX 2005

ein. Die Totalunternehmerin war als Bauherrin und die Beschwerdeführerin 2 als Grundeigentümerin aufgeführt. Die Baukosten (ohne Land) beliefen sich auf Fr. XXXX.--. Die Beschwerdeführerin 1 wird auf der Baugesuchseingabe nicht erwähnt und ist auch in den übrigen Baugesuchsunterlagen nirgends aufgeführt (Baugesuch vom XXXX 2005, Vorakten 45; Aktennotiz der Vorinstanz vom 6. August 2008, Vorakten 42).

3.6.

Die Projektierung eines Bauvorhabens mitsamt Plänen ist kostspielig. Die Einreichung eines Baugesuchs mit einer hohen Bausumme zieht wiederum beträchtliche Gebühren nach sich. Ein derartiger Aufwand nimmt nur jemand in Kauf, der damit rechnen kann, das Bauvorhaben anschliessend tatsächlich zu realisieren. Somit musste sich die Totalunternehmerin sicher sein, dass die Beschwerdeführerin 2 die Parzelle Nr. 100 nur an jemanden verkaufen würde, der auch die Überbauung durch die Totalunternehmerin realisieren liess. Nach der Baubewilligung vereinbarten die Beschwerdeführerin 2 und die Totalunternehmerin mit der Beschwerdeführerin 1 einen Kauf- bzw. TU-Vertrag betreffend die Parzelle Nr. 100, wobei die Verträge inhaltlich aufeinander Bezug nahmen und jeweils auch eine Verbindung zum Baugesuch bestand (vgl. vorne Erw. 3.2 - 3.4).

Unter diesen Umständen macht das gemeinsame Vorgehen der Totalunternehmerin mit der Beschwerdeführerin 2 nur Sinn, wenn der Abschluss des TU-Vertrags zwischen der Beschwerdeführerin 1 und der Totalunternehmerin für die Landverkäuferin (Beschwerdeführerin 2) einen subjektiv wesentlichen Vertragsbestandteil und damit Voraussetzung für den Abschluss des Kaufvertrags über die Parzelle Nr. 100 darstellte. Auf der anderen Seite war der Erwerb einer schlüsselfertig zu erstellenden Überbauung Ziel der Beschwerdeführerin 1; gemäss deren Anlagereglement sind als Anlagearten Immobilien, nicht aber unüberbaute Grundstücke, zulässig (vgl. Ziff. XX des Anlagereglements A., Vorakten 147). Erklärtermassen hätte sie mit der Totalunternehmerin auch keinen Werkvertrag abgeschlossen, ohne von der Beschwerdeführerin 2 die Parzelle Nr. 100 zu erwerben. Der Einwand der Beschwerdeführerinnen, wonach der gleichzeitige Abschluss der Verträge in der Natur der Sache liege, weil die Beschwerdeführerin 1 die Totalunternehmerin nicht beauftragt hätte, ein fremdes Grundstück zu überbauen (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 14), liefert einen weiteren Hinweis darauf, dass die Beschwerdeführerin 1 den Erwerb eines Grundstücks mitsamt geplanter Überbauung erreichen wollte.

3.7.

Die Kooperation im Rahmen des Gebiets Z. im Allgemeinen und anlässlich des Verkaufs und der Überbauung der Parzelle Nr. 100 im Speziellen kann nicht als Abrede ohne Rechtsbindungswillen dargestellt

werden. Die Grösse und der finanzielle Umfang des Projekts lassen eine Zusammenarbeit auf der Basis unverbindlicher Abreden nicht zu. Vielmehr haben die Beschwerdeführerin 2 und die Totalunternehmerin eng zusammengewirkt, um gemeinsam den Abschluss von Kauf- und Werkvertrag über die geplanten X Mehrfamilienhäuser zu erreichen. Diesbezüglich wiesen sie gemeinsame bzw. gleichgerichtete Interessen auf.

3.8.

Der eine Vertrag wäre ohne den andern nicht zustande gekommen resp. nicht vollzogen worden (siehe Erw. 3.2, 3.3 und 3.6). Wirtschaftlich betrachtet liegt ein faktisches Vertragsverhältnis zwischen zwei Parteien, der Beschwerdeführerin 1 (Landerwerberin bzw. Werkbestellerin) einerseits und der Beschwerdeführerin 2 (Landverkäuferin) sowie der Totalunternehmerin andererseits vor. Wird - wie vorliegend - ein innerer Zusammenhang der beiden Verträge bejaht, kommt es nicht darauf an, ob die Landverkäuferin und die Totalunternehmerin identisch sind (BGE 127 II 725).

Die Bewilligung des eingereichten Baugesuchs war Bedingung für den grundbuchlichen Vollzug des Kaufvertrags und für das Fortbestehen des TU-Vertrags: Der Kaufvertrag wäre ohne rechtskräftige Baubewilligung ersatzlos dahingefallen und auch der TU-Vertrag hätte ohne dessen integrierende Bestandteile Kaufvertrag und Baubewilligung inkl. Pläne nicht fortbestanden (siehe vorne Erw. 3.2). Dadurch ist die vorliegende Konstellation derjenigen gleichzusetzen, bei welcher auf dem Kaufgrundstück bereits vor der entsprechenden Handänderung eine Baubewilligung erteilt wird, und der Landkäufer anlässlich des Landkaufs einen Werkvertrag, basierend auf den bereits bewilligten Plänen über die Erstellung von Bauten auf dem Kaufgrundstück, mit dem Verkäufer oder mit einem als Total- oder Generalunternehmer auftretenden Dritten abschliesst. Ob das Baugesuch bereits vor Abschluss der Verträge bewilligt wurde oder ob die Wirksamkeit der Verträge von der Bewilligung des Baugesuchs abhängt, läuft auf das Gleiche hinaus. Auch beim zweiten, hier vorliegenden Fall wird - wenn das Baugesuch bewilligt wird - im Ergebnis ein Grundstück mitsamt einer auf der Grundlage der bewilligten Plänen erstellten Baute verkauft. Andernfalls - sofern sich das Baugesuch als nicht bewilligungsfähig erweist - fallen beide Rechtsgeschäfte gemeinsam dahin.

4.

Zusammenfassend kommt die Kombination des Kaufvertrags vom XXXX 2005 mit dem gleichentags abgeschlossenen TU-Vertrag wirtschaftlich betrachtet dem Verkauf der X Mehrfamilienhäuser auf der Parzelle Nr. 100 gleich. Der eine Vertrag wäre ohne den Abschluss des andern nicht zustande gekommen. Diesbezüglich bestanden zwischen der Beschwerdeführerin 2 und der Totalunternehmerin gemeinsame bzw. gleichgerichtete Interessen. Die Handänderungsabgabe vorliegend so-

wohl auf dem Kaufpreis als auch auf dem Werklohn zu erheben, verletzt den Wortlaut und Sinn von § 10 Abs. 1 GBAG nicht. Die Zusammenrechnung ist zu Recht und in Nachachtung der Rechtsprechung erfolgt. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

III.

Die Beschwerdeführerinnen unterliegen und haben bei diesem Verfahrensausgang die Verfahrenskosten zu tragen (§ 33 Abs. 2 aVRPG) und keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (§ 36 Abs. 1 aVRPG).

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 7'000.-- sowie der Kanzleigebür und den Auslagen von Fr. 302.--, gesamthaft Fr. 7'302.--, sind von den Beschwerdeführerinnen unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen.

3.

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

Zustellung an:
die Beschwerdeführerinnen (Vertreter)
das Grundbuchamt F.

Mitteilung an:
den Regierungsrat
das DVI (Justizabteilung)

Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten

Dieser Entscheid kann wegen Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht, kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie interkantonaem 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, 19. Februar 2009

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Winkler

Cotti

Postversand: 25. März 2009