

**WBE.2008.XXX / NW / sk**

(88838/NF)

Art. 7

**Urteil vom 19. Februar 2009**

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

\_\_\_\_\_  
Beschwerde-      **A**  
führerin 1

Beschwerde-      **B**  
führer 2

Beschwerde-      **C**  
führerin 3  
                    alle vertreten durch D

\_\_\_\_\_  
Gegenstand      Beschwerdeverfahren betreffend Grundbuchabgaben

Entscheid des Departements Volkswirtschaft und Inneres  
vom 29. August 2008

---

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

### **A.**

#### **1.**

Am 23. Juni 2005 reichte das Baukonsortium P, c/o A, ein Baugesuch für das Projekt R ein. Dabei sollte die Generalunternehmung E in N auf der Parzelle Nr. X1 ein Mehrfamilienhaus errichten. Als Eigentümer der zu überbauenden Parzelle waren das Baukonsortium P und B aufgeführt.

Die Baubewilligung des Gemeinderats N vom 8. August 2005 erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

#### **2.**

Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 22. März 2006 kaufte C von A und B die erwähnte Parzelle Nr. X1 zu einem Preis von Fr. 1'349'000.--. Mit gleichem Kaufvertrag kaufte C von den Verkäufern 22 Tiefgaragenplätze (Parzellen Nr. X2 und X3 in N) zum Preis von Fr. 550'000.--. Zudem erwarb die Käuferin sämtliche Rechte der Verkäufer am bestehenden Projekt betreffend die Parzelle Nr. X1. Der Kaufpreis für dieses Projekt mitsamt Projektentwicklungskosten und Baubewilligungsgebühren belief sich auf zusätzliche Fr. 146'000.--.

Gleichentags schlossen C als Bestellerin und die Generalunternehmung E (nachfolgend: Totalunternehmerin einen Totalunternehmervertrag (nachfolgend: TU-Vertrag) ab. Dieser sah die Erstellung der Wohnüberbauung R auf der erwähnten Parzelle Nr. X1 in N zu einem Werklohn von Fr. 5'471'000.-- vor.

#### **3.**

Am 23. März 2006 meldete Notar M den Kaufvertrag vom 22. März 2006 dem Grundbuchamt S zum grundbuchlichen Vollzug. Nachdem dieses zusätzlich den TU-Vertrag einverlangt hatte, erhob es mit Abgaben- und Gebührenrechnung vom 18. April 2006 eine Gebühr von Fr. 37'043.--, wobei es die Handänderungsabgabe auf Fr. 36'850.-- festsetzte. Dabei ging es von einem Kauf- bzw. Übernahmepreis von Fr. 7'370'000.-- aus, weil es den Werklohn von Fr. 5'471'000.-- mit dem gesamten Kaufpreis für die Parzellen Nr. X1, X2 und X3 von Fr. 1'899'000.-- zusammenrechnete.

### **B.**

Dagegen liessen A, B und C Beschwerde erheben. Am 29. August 2008 entschied das Departement Volkswirtschaft und Inneres (DVI):

"1.

Die Beschwerde gegen die Abgaben- und Gebührenrechnung TB-/A-Nr. Y des Grundbuchamts S vom 23. März 2006 wird abgewiesen.

2.

Das Grundbuchamt S wird verpflichtet, nach Rechtskraft dieses Entscheides eine neue Abgaben- und Gebührenrechnung auszustellen, wobei auf dem Landpreis von Fr. 1'899'000.--, auf den Projektkosten von Fr. 146'000.-- sowie auf dem Werkpreis von Fr. 5'471'000.-- Grundbuchabgaben von 5 ‰ zu erheben sind.

3.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'600.--, den Kanzleigebühren und direkten Auslagen des Departements Volkswirtschaft und Inneres in der Höhe von Fr. 160.--, total Fr. 1'760.--, sind von den Beschwerdeführern zu bezahlen. Die diesbezügliche Rechnung erfolgt nach Rechtskraft dieses Entscheids mit separater Post an den Vertreter der Beschwerdeführer, D.

4.

Es wird kein Parteikostenersatz zugesprochen."

#### **C.**

Gegen den am 1. September 2008 zugestellten Entscheid liessen A, B und C mit Eingabe vom 22. September 2008 fristgerecht Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben mit den Anträgen:

"1.

Die angefochtene Verfügung sei aufzuheben und die Handänderungsabgabe im Geschäft TB/A-Nr. Y des Grundbuchamtes S sei auf CHF 10'225.00 (5 ‰ von CHF 2'045'000.00) herabzusetzen.

2.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen."

Mit Vernehmlassung vom 27. Oktober 2008 beantragte das DVI, die Beschwerde sei unter Kostenfolge abzuweisen. Mit Schreiben vom 30. Oktober 2008 verzichtete das Grundbuchamt S auf eine Vernehmlassung. Mit Eingabe vom 28. November 2008 äusserten sich die Beschwerdeführer 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 Verwaltungsgericht am 22. 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 Beschwerdeführer 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 Beschwerde richtet sich nicht gegen die Erhebung der Grundbuchabgaben auf dem Kaufpreis für die Parzellen Nr. X1, X2 und X3 (Fr. 1'899'000.--) sowie das für die Parzelle Nr. X1 bestehende Bauprojekt

(Fr. 146'000.--), sondern einzig gegen die Abgabenerhebung auf dem Werklohn von Fr. 5'471'000.-- (Beschwerde, S. 4).

## 2.2.

Die Beschwerdeführer machen geltend, gemäss Wortlaut und unter Berücksichtigung der Gesetzesmaterialien erfasse § 10 Abs. 1 GBAG nur die Leistungen der Parteien des grundbuchlichen Vorgangs, womit die Leistungen des Verkäufers gemeint seien. Nur wenn dieser oder eine mit diesem rechtlich bzw. wirtschaftlich identische Person ein Werk erstelle, handle es sich um weitere Leistungen gemäss § 10 Abs. 1 GBAG. Leistungen nicht am Grundstückkauf beteiligter Dritter seien davon nicht erfasst (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 9 ff., 13 f.). Gemäss Praxis des Verwaltungsgerichts (AGVE 1984, S. 190 ff.; 1988, S. 140 ff.; 1991, S. 496 ff.; VGE II/91 vom 11. Dezember 2002 [BE.2001.00391]; VGE II/72 vom 23. August 2007 [WBE.2006.37]) setze eine Zusammenrechnung von Kaufpreis und Werklohn stets zumindest eine wirtschaftliche Identität zwischen Grundstücksverkäufer und Werkunternehmer voraus. Seien Baulandverkäufer und Werksteller nicht identisch, lasse sich nur bei wirtschaftlichen Verflechtungen *und* (richtig: *oder* [vgl. VGE II/72 vom 23. August 2007, S. 6]) gemeinsamen bzw. gleichgerichteten Interessen auf ein Zusammenwirken schliessen (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 14 ff.). Die Beschwerdeführer 1 und 2 seien weder rechtlich noch wirtschaftlich mit der Totalunternehmerin identisch (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 18 ff.).

Demgegenüber vertritt die Vorinstanz die Auffassung, der Landverkauf und die Überbauung der Parzelle(n) seien aufgrund der gesamten Umstände als Einheit zu betrachten, wobei die rechtliche oder wirtschaftliche Identität zwischen den Beschwerdeführern 1 und 2 sowie der Totalunternehmerin hierfür keine zwingende Voraussetzung sei. Weil zudem die Beschwerdeführer 1 und 2 sowie die Totalunternehmerin gemeinsame bzw. gleichgerichtete Interessen verfolgten, könne offen gelassen werden, ob zwischen diesen Personen eine rechtliche oder wirtschaftliche Identität bestehe. Gesamthaft betrachtet sei der Beschwerdeführerin 3 durch die beiden am 22. März 2006 abgeschlossenen Verträge ein schlüsselfertig überbautes Grundstück verkauft worden, weshalb der TU-Vertrag bei der Grundbuchabgabe zu berücksichtigen sei (vorinstanzlicher Entscheid, S. 6 ff.).

## 2.3.

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 Ausnützungsrevers, 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.).

#### **2.4.**

Der Argumentation der Beschwerdeführer 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 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 f., mit weiteren Hinweisen).

Im von den Beschwerdeführer 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 Handänderungsabgabe ist dann zu Recht sowohl auf dem Kaufpreis als auch auf dem Werklohn erhoben worden, wenn der Kaufvertrag vom 22. März 2006 und der gleichentags vereinbarte TU-Vertrag eine Einheit im Sinne der dargestellten Rechtsprechung bilden, sodass gemeinsame bzw. gleichgerichtete Interessen der Beschwerdeführer 1 und 2 (Landverkäufer) sowie der Totalunternehmerin auf ein Zusammenwirken schliessen lassen.

#### **3.1.**

Die Totalunternehmerin unterzeichnete den TU-Vertrag am 17. März 2006, während die Beschwerdeführerin 3 die Unterzeichnung am 22. März 2006 vornahm. Gleichentags unterzeichneten die Beschwerdeführerin 3 (als Käuferin) sowie die Beschwerdeführer 1 und 2 (als Ver-



käufer) den Kaufvertrag. Somit besteht zumindest ein zeitlicher Zusammenhang zwischen den Verträgen. Die Beschwerdeführer wenden in diesem Zusammenhang ein, der Umstand der zeitgleichen Unterzeichnung beider Verträge durch die Beschwerdeführerin 3 reiche nicht aus, um eine Zusammenrechnung gemäss § 10 Abs. 1 GBAG vorzunehmen (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 27). Dieser Einwand ist insofern berechtigt, als die zeitliche Nähe der Vertragsabschlüsse für sich alleine eine Zusammenrechnung nicht begründen kann. Indes stellt die zeitgleiche Vertragsunterzeichnung ein Indiz für ein einheitliches Geschäft dar (vgl. vorne Erw. 2.3).

### **3.2.**

Der TU-Vertrag war als solcher bindend. Somit genügte der Umstand der gleichzeitigen Unterzeichnung beider Verträge durch die Beschwerdeführerin 3, um sicherzustellen, dass der Kaufvertrag nicht ohne den TU-Vertrag abgeschlossen wurde. Der Kaufvertrag war bedingungslos und der grundbuchliche Vollzug erfolgte einen Tag nach Vertragsabschluss. Auch wenn sich später wider Erwarten eine rechtliche Möglichkeit ergeben hätte, vom TU-Vertrag zurückzutreten, müsste die Wahrscheinlichkeit 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. 341). Damit weisen Kauf- und TU-Vertrag ein einheitliches rechtliches Schicksal auf.

### **3.3.**

Anlässlich des Grundstückkaufs vom 22. März 2006 übernahm die Beschwerdeführerin 3 auch sämtliche Rechte der Verkäufer am bestehenden Bauprojekt betreffend die Parzelle Nr. X1 (Kaufvertrag, Kap. IV Ziff. 5, Vorakten 109). Damit enthält der Kaufvertrag nicht nur einen Hinweis auf die geplante Überbauung, sondern vielmehr eine Regelung bezüglich Kostentragung eines Teils der Planungsarbeiten des auf der verkauften Parzelle zu realisierenden Bauprojekts. Nicht inbegriffen im Werklohn war demgegenüber die Abgeltung für das Projekt, aus welchem heraus die Totalunternehmerin das dem TU-Vertrag zu Grunde liegende Projekt entwickelt hatte, sowie die Baubewilligungsgebühren, welche von den Landverkäufern bezahlt wurden (TU-Vertrag, Ziff. 3.2.4 Bst. b und d, Vorakten 131). Während ein Käufer mit einem für sich allein stehenden Kaufvertrag über unüberbaute Grundstücke üblicherweise keine dazugehörige Bauprojekte erwirbt, leistet der Totalunternehmer die Planungs- und Projektierungsarbeiten für die bestellte Baute: Das *eigene* Projekt, das der Totalunternehmer verwirklicht, fertigt er entweder selber an oder lässt es in seinem Namen und auf seine Rechnung bei einem Dritten anfertigen, der mit dem Bauherrn in kein Vertragsverhältnis tritt (Peter Gauch, Der Werkvertrag, 4. Aufl., Zürich 1996, Rz. 233 f.). Die jeweiligen Abreden ergeben nur dann einen Sinn, wenn sie als ein einheitliches Ganzes, als den Ver-

kauf eines zu überbauenden Grundstücks, angesehen werden. Die formelle Trennung beider Verträge und der fehlende explizite Verweis des Kaufvertrags auf den TU-Vertrag (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 21 f.) ändern nichts daran, dass der Kaufvertrag inhaltlich in den TU-Vertrag greift. Im Übrigen enthält der TU-Vertrag in Ziff. 3.2.4, Bst. a und d Hinweise auf das Grundstücksgeschäft (Vorakten 131).

### **3.4.**

Das Baugesuch für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses auf der Parzelle Nr. X1 ging bei der Bauverwaltung N am 23. Juni 2005 ein. Die Beschwerdeführer 1 und 2 waren als Bauherren und Landeigentümer aufgeführt, während die Totalunternehmerin für die Bauleitung verantwortlich war. Die Beschwerdeführerin 3 wird auf der Baugesuchseingabe nicht erwähnt (Deckblatt der Bau-Mappe der Bauverwaltung N, Nr. Z, Vorakten 152). Die Baubewilligung des Gemeinderats N vom 8. August 2005 erwuchs unangefochten in Rechtskraft (vgl. Verkaufsdokumentation Projekt R, S. Z, Vorakten 175). Daraufhin erstellte T eine Verkaufsdokumentation des Projekts (Vorakten 163 - 196). Darin bot T unter dem Titel Projekt R das Mehrfamilienhaus R mit 20 Wohnungen sowie einer Tiefgarage als Anlage zum Verkauf an. Auf der letzten Seite waren das Konsortium U (Beschwerdeführer 1 und 2) als Grundstückeigentümerin und die Totalunternehmerin als Totalunternehmung aufgeführt.

Somit lagen bereits vor Vertragsabschluss ein detailliert ausgearbeitetes Projekt und die entsprechende Baubewilligung vor. Zudem inserierte T den Verkauf eines schlüsselfertigen Mehrfamilienhauses; dabei ist nicht entscheidend, wer T einen Auftrag erteilt hat (vgl. Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 23). Dies sind weitere Indizien, welche für eine Einheit des Geschäfts sprechen.

Der Einwand der Beschwerdeführer, T habe die Grundstücke zusammen mit dem bestehenden Projekt ausgeschrieben, weil institutionelle Anleger wie die Beschwerdeführerin 3 kein Interesse am Erwerb reinen Baulands hätten (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 23), vermag nichts daran zu ändern, dass die Inserierung als Gesamtpaket ein Indiz für ein einheitliches Geschäft darstellt.

### **3.5.**

Das gemeinsame Vorgehen im Vorfeld der Unterzeichnung des Kauf- und TU-Vertrags ergibt nur einen Sinn, wenn der Abschluss des TU-Vertrags zwischen der Beschwerdeführerin 3 und der Totalunternehmerin für die Landverkäufer (Beschwerdeführer 1 und 2) einen subjektiv wesentlichen Vertragsbestandteil und damit Bedingung für den Abschluss des Kaufvertrags über die Parzellen Nr. X1, X2 und X3 darstellte. Es wäre nicht zu erklären, warum die Totalunternehmerin im Rahmen des Baugesuchs als

verantwortliche Bauleitung auftritt und in der Verkaufsdokumentation als Totalunternehmung aufgeführt ist, wenn die Beschwerdeführer 1 und 2 die Grundstücke auch dann verkauft hätten, wenn die Käuferschaft mit der Totalunternehmerin keinen TU-Vertrag abgeschlossen hätte. Die Beschwerdeführer wenden ein, es sei wirklichkeitsfremd davon auszugehen, das Projekt "R" habe nur als Gesamtpaket zum Verkauf gestanden (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 24, 26). Indes begründen sie dies nicht weiter bzw. führen nicht aus, welche Gegenleistung in diesem Fall die Totalunternehmerin für ihre Kooperation im Vorfeld der Vertragsabschlüsse erhalten hätte. Auch der Einwand, die Beschwerdeführer 1 und 2 hätten das Bauland auch dann verkauft, wenn das bestehende Projekt nicht umgesetzt worden wäre (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 26), ist nicht glaubwürdig. Sie hätten kaum einen Käufer gefunden, welcher zusätzlich zu den Grundstücken das bestehende Bauprojekt für den Betrag von Fr. 146'000.-- erworben hätte, ohne dieses anschliessend zu verwirklichen. Zudem ist der Vorinstanz beizustimmen, dass sich in der Verkaufsdokumentation keine Hinweise befinden, wonach potentielle Käufer frei gewesen wären, den Werkvertrag auch mit anderen als der in der Dokumentation aufgeführten Totalunternehmerin abzuschliessen (Vernehmlassung Vorinstanz vom 27. Oktober 2008, S. 5). Weil die Totalunternehmerin als solche in der Verkaufsdokumentation aufgeführt war, ist davon auszugehen, dass der Werkvertrag auch nur mit ihr abgeschlossen werden konnte; hierfür waren keine weiteren Verpflichtungen zwischen den Beschwerdeführern 1 und 2 sowie der Totalunternehmerin nötig (vgl. Vernehmlassung der Beschwerdeführer vom 28. November 2008, S. 6).

Auf der anderen Seite hätte die Beschwerdeführerin 3 erklärtermassen den einen Vertrag ohne den anderen nicht abgeschlossen. So legen die Beschwerdeführer selbst dar, institutionelle Anleger wie die Beschwerdeführerin 3 hätten weder am Erwerb von Bauland noch an der Realisierung eines Bauprojekts Interesse (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 23). Die Beschwerdeführerin 3 habe die Grundstücke als Renditeobjekt und mit der Absicht gekauft, dass darauf Mietwohnungen errichtet werden. Als Pensionskasse und institutionelle Anlegerin habe sie mit der Überbauung "R" eine Kapitalanlage und ein Renditeobjekt erworben (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 8). Damit verdeutlichen die Beschwerdeführer, dass es auch für die Beschwerdeführerin 3 um den Erwerb einer schlüsselfertigen Überbauung ging, und dass diese den einen Vertrag ohne den andern nicht abgeschlossen hätte.

### **3.6.**

Die Kooperation im Rahmen des Verkaufs und der Überbauung der Parzelle Nr. X1 kann nicht als Abrede ohne Rechtsbindungswillen dargestellt werden. Das gemeinsame Vorgehen im Vorfeld und anlässlich der Baugesuchseingabe, die nachfolgende Inserierung unter Erwähnung der

Beschwerdeführer 1 und 2 als Landeigentümer sowie der Totalunternehmerin als Totalunternehmung und schliesslich die zeitlich aufeinander abgestimmte Unterzeichnung beider Verträge lassen eine Zusammenarbeit auf der Basis unverbindlicher Abreden nicht zu. Vielmehr haben die Beschwerdeführer 1 und 2 sowie die Totalunternehmerin eng zusammengewirkt, um gemeinsam den Abschluss von Kauf- und Werkvertrag über das auf der Parzelle Nr. X1 geplante (und in der Zwischenzeit realisierte) Mehrfamilienhaus zu erreichen. Diesbezüglich wiesen sie gemeinsame bzw. gleichgerichtete Interessen auf.

### **3.7.**

Der eine Vertrag wäre ohne den Abschluss des andern nicht zustande gekommen resp. nicht vollzogen worden (vorne Erw. 3.2, 3.4 und 3.5). Wirtschaftlich betrachtet liegt ein faktisches Vertragsverhältnis zwischen zwei Parteien, der Beschwerdeführerin 3 (Landerwerberin bzw. Werkbestellerin) einerseits und den Beschwerdeführern 1 und 2 (Landveräusserer) sowie der Totalunternehmerin andererseits vor. Wird - wie vorliegend - ein innerer Zusammenhang der beiden Verträge bejaht, kommt es nicht darauf an, ob die Landverkäufer und die Totalunternehmerin identisch sind (BGE 127 II 725).

Auf der Parzelle Nr. X1 in N wurde bereits vor der entsprechenden Handänderung eine Baubewilligung erteilt. Die Beschwerdeführerin 3 schloss anlässlich des Landkaufs, basierend auf den bereits bewilligten Plänen über die Erstellung der Überbauung "R", mit der Totalunternehmerin den TU-Vertrag ab. Im Ergebnis wurde somit ein Grundstück mitsamt einer auf der Grundlage der bewilligten Pläne erstellten Baute verkauft.

## **4.**

### **4.1.**

Die Beschwerdeführer machen geltend, die Vorinstanz verletze den verfassungsmässigen Anspruch auf rechtsgleiche Behandlung und das Willkürverbot, ohne näher zu begründen, inwiefern die Vorinstanz die Rechtsgleichheit verletzt oder eine willkürliche Rechtsanwendung vorgenommen habe (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 29). Mangels hinreichend substantiiert vorgebrachter Rügen ist nicht weiter zu prüfen, ob die entsprechenden Verfassungsverletzungen vorliegen (§ 39 Abs. 2 aVRPG).

### **4.2.**

Die Beschwerdeführer tragen vor, die Vorinstanz habe Akten des Baugesuchverfahrens beigezogen, ohne die Beschwerdeführer darüber zu orientieren. Dies stelle eine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 28). Die Vorinstanz führt an, sie habe einzig das Deckblatt der Baugesuchsmappe von der Bauverwaltung N

beigezogen. Dieses stamme von den Parteien selber und sei überdies öffentlich einsehbar gewesen, was einem öffentlichen Gerichtsurteil gleichkomme (Vernehmlassung Vorinstanz vom 27. Oktober 2008, S. 7).

Gemäss Art. 29 Abs. 2 BV haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Das rechtliche Gehör dient einerseits der Sachverhaltsabklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, welcher in die Rechtsstellung einer Person eingreift. Dazu gehört insbesondere deren Recht, sich vor Erlass des in ihre Rechtsstellung eingreifenden Entscheids zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen (BGE 132 V 370 f., mit Hinweisen). Dies bedingt, dass die Beteiligten über den Beizug neuer entscheidwesentlicher Akten informiert werden, sofern sie diese nicht kennen und auch nicht kennen können (vgl. BGE 132 V 391; Alfred Kölz / Jürg Bosshart / Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. Aufl., Zürich 1999, § 8 N 71).

Bei den beigezogenen Deckblättern der Baugesuchsmappe handelt es sich um den Parteien bekannte Dokumente. Die aus diesem Deckblatt der Baugesuchseingabe vom 22. Juni 2005 entnommenen Informationen (Bauherren, Landeigentümer, Bauunternehmung) waren für diese nicht neu. Bei dieser Sachlage ist keine Gehörsverletzung ersichtlich.

#### **4.3.**

Soweit Partei- und Zeugenbefragungen offeriert werden (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 4, 7 f., 18 ff., 23 f.), vermögen diese am Ergebnis nichts zu ändern, weshalb in antizipierter Beweiswürdigung darauf verzichtet werden kann (BGE 131 I 157; 124 I 211; AGVE 2004, S. 155 f.).

#### **5.**

Zusammenfassend kommt die Kombination des Kaufvertrags vom 22. März 2006 mit dem gleichentags abgeschlossenen TU-Vertrag wirtschaftlich betrachtet dem Verkauf des erstellten Mehrfamilienhauses gleich. Der eine Vertrag wäre ohne den Abschluss des andern nicht zustande gekommen. Diesbezüglich bestanden zwischen den Beschwerdeführern 1 und 2 sowie der Totalunternehmerin gemeinsame bzw. gleichgerichtete Interessen. Die Handänderungsabgabe vorliegend sowohl auf dem Kaufpreis als auch auf dem Werklohn zu erheben, verletzt somit 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 Beschwerdeführer 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. 1'800.-- sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 315.--, gesamthaft Fr. 2'115.--, sind von den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen.

##### 3.

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

---

Zustellung an:  
die Beschwerdeführer (Vertreter)  
das Grundbuchamt S

Mitteilung an:  
den Regierungsrat  
das DVI (Justizabteilung)

---

#### 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, 19. Februar 2009

**Verwaltungsgericht des Kantons Aargau**

3. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Winkler

Cotti

Postversand: 25. März 2009