

**WBE.2009.XX / SW / jb**

(DVIJAGN.XXXX/44.2)

Art. 85

**Urteil vom 21. Oktober 2009**

Besetzung            Verwaltungsrichter Berger, Präsident  
Verwaltungsrichter Bodmer  
Verwaltungsrichterin Kink  
Gerichtsschreiberin Weber

Beschwerde-        **A.**  
führerin 1

Beschwerde-        **B.**  
führerin 2

beide vertreten durch C.

**gegen**

***Grundbuchamt F.***

***Departement Volkswirtschaft und Inneres, Justizabteilung,***  
Bleichemattstrasse 1, Postfach 2254, 5001 Aarau

Gegenstand        Beschwerdeverfahren betreffend Grundbuchabgaben

Entscheid des Departements Volkswirtschaft und Inneres vom  
19. Februar 2009

---

## Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

### A.

#### 1.

Die A. mit Sitz in D. bezweckt den Betrieb eines Strassen-, Hoch- und Tiefbauunternehmens. Sie ist Eigentümerin einer Baulandfläche in D., die ursprünglich rund X ar umfasste. Am X Dezember 2004 schlossen die A. und die Einwohnergemeinde D. für dieses Gebiet einen "Infrastrukturvertrag mit vorvertraglichen Vereinbarungen betreffend Landabtretung (Erschliessung und Überbauung des Gebiets 'X')" (nachfolgend: Infrastrukturvertrag) ab, in dem neben Bestimmungen über die Erschliessung auch die zu bildenden X Baufelder im Umfang von minimal X ar bis maximal X ar festgelegt wurden. Im Anschluss daran beauftragten die A. und die Gemeinde D. das Architekturbüro E. in J. (nachfolgend: E.) mit der Erarbeitung einer Strategie, eines Bebauungskonzeptes und eines Gestaltungsplans für das Gebiet. Die E. erarbeitete in der Folge auch für das erste Baufeld "Wohnen" ein Vorprojekt mit Kostenberechnung. Dieses Vorprojekt mit rund X Wohnungen und X Autoeinstellplätzen bildete die Grundlage für die Investorensuche.

#### 2.

##### 2.1.

In der B. mit Sitz in H. (nachfolgend: B.) konnte eine mögliche Investorin gefunden werden. Im Hinblick auf ihren definitiven Investitionsentscheid verlangte die B. die Einhaltung verschiedener Rahmenbedingungen (rechtskräftiger Gestaltungsplan, rechtskräftige Baubewilligung, ausreichende Nettorendite, garantierte Termine etc.). Ausserdem machte sie ihren Investitionsentscheid davon abhängig, dass die I. in J. (nachfolgend: I.) als Totalunternehmerin beigezogen würde.

##### 2.2.

Am X Juni 2005 schlossen die A. und die B. einen Vorvertrag auf Abschluss eines späteren Kaufvertrages über das Land des ersten Baufelds "Wohnen" (rund X ar der Parzelle GB D. Nr. X, Plan X, Parz. X; Vorakten, act. 72 ff.). Es wurde festgelegt, dass der Kaufvertrag abgeschlossen werde, sobald die rechtskräftige Baubewilligung vorliege. Die B. behielt sich ausserdem das Recht vor, den Kaufvertrag nicht abzuschliessen, wenn bestimmte von ihr aufgestellte Wirtschaftlichkeitsvorgaben nicht erreichbar seien. Als Preis vereinbarten die Parteien Fr. X pro m<sup>2</sup>, d.h. rund Fr. X. Ausserdem wurden folgende Vereinbarungen getroffen:

- Die B. verpflichtete sich, die gemäss Infrastrukturvertrag zu bezahlende Summe von Fr. X/m<sup>2</sup> oder Fr. X (= X m<sup>2</sup> x Fr. X) plus Zins ab X

Januar 2005 auf dem Teilbetrag von Fr. X/m<sup>2</sup> gemäss dem genannten Vertrag direkt der Einwohnergemeinde D. zu entgelten (Vorvertrag Ziff. III./3.; Vorakten, act. 76).

- Die B. verpflichtete sich, die Architekturarbeiten des Projektes an die E. zu vergeben (Vorvertrag Ziff. IV./3.; Vorakten, act. 75).
- Die B. verpflichtete sich, im Rahmen der Überbauung sämtliche Hochbau-, Tiefbau- und Umgebungsarbeiten an die A. zu vergeben (Vorvertrag Ziff. V./4.; Vorakten, act. 74).

### **2.3.**

Ebenfalls am X Juni 2005 schlossen die B. und die I. einen Vorvertrag zu einem späteren Totalunternehmervertrag. Gegenstand des Totalunternehmervertrags bildete die Erstellung von X Mehrfamilienhäusern mit insgesamt X Wohnungen und X Autoeinstellplätzen auf dem Land des ersten Baufelds "Wohnen". Auch in dieser Vereinbarung wurde ausdrücklich erwähnt, dass die B. bzw. die I. verpflichtet ist, für die Projektierung und Planung des Projekts die E. zu berücksichtigen und alle Hoch- und Tiefbauarbeiten an die A. zu vergeben.

### **2.4.**

In einem von der I. am X Juni 2005, d.h. einen Tag nach Abschluss der Vorverträge, unterzeichneten Vertrag mit der E. vereinbarten die Parteien, das Projekt "X" gemeinsam weiterzuentwickeln, wobei die E. es übernahm, zunächst für ein Honorar von Fr. X ein bewilligungsfähiges Bauprojekt auszuarbeiten. Ausserdem wurde die E. von der I. mit der Fertigstellung und Fortführung der Planung der ersten Bauetappe X beauftragt und es wurde dafür ein Honorar von Fr. X vereinbart (von dem das Teilhonorar für das bewilligungsfähige Bauprojekt in Abzug zu bringen war, d.h. Gesamthonorar Fr. X).

## **3.**

### **3.1.**

Nachdem der von der E. ausgearbeitete Gestaltungsplan genehmigt und die Baubewilligung erteilt worden war, schlossen die A. und die B. am X Juli 2006 einen Kaufvertrag über das inzwischen parzellierte Grundstück der ersten Bauetappe X (GB D. Nr. X Parzelle X im Halt von X ar; Kaufpreis Fr. X). Im Kaufvertrag verpflichtete sich die B. wiederum wie im Vorvertrag:

- die gemäss Infrastrukturvertrag zu bezahlende Summe von Fr. X/m<sup>2</sup> oder Fr. X (= X m<sup>2</sup> x Fr. X) plus Zins ab X Januar 2005 auf dem Teilbetrag von Fr. X/m<sup>2</sup> gemäss dem genannten Vertrag direkt der Einwohnergemeinde D. zu entgelten (Kaufvertrag Ziff. III./4.; Vorakten, act. 23), sowie

- im Rahmen der Überbauung sämtliche Hochbau-, Tiefbau- und Umgebungsarbeiten an die A. zu vergeben (Kaufvertrag Ziff. IV./4.; Vorakten, act. 22).

**4.**

Das Grundbuchamt F. veranlagte mit Rechnung vom X Juli 2006 für die Handänderung am Grundstück GB D. Nr. X Parzelle X eine Grundbuchabgabe von Fr. X. Der Veranlagung legte es neben dem Kaufpreis für das Land (Fr. X) gestützt auf § 10 des Gesetzes über die Grundbuchabgaben vom 7. Mai 1980 (Grundbuchabgabengesetz; GBAG; SAR 725.100) die gesamte Bausumme gemäss Baubewilligung (Fr. X) und die gesamte im Vertrag erwähnte Erschliessungsabgeltung (Fr. X) zugrunde.

Im Einzelnen ergab sich folgende Berechnung:

Kaufpreis Land	Fr.	X
Vertraglich übernommene Erschliessungskosten	Fr.	X
Bausumme gemäss Baubewilligung	Fr.	<u>X</u>
	Fr.	X
gerundet	Fr.	<u>X</u>
Grundbuchabgabe (5‰)	Fr.	<u>X</u>

**5.**

Am X Oktober 2006 schlossen die B. und die I. den Totalunternehmervertrag mit einem Totalwerkpreis von Fr. X ab (Vorakten, act. 157 ff.).

**B.**

Eine Beschwerde der A. und der B. gegen diese Veranlagung hiess das Department Volkswirtschaft und Inneres (DVI) am 19. Februar 2009 teilweise gut. Das Department bezog die Bausumme nicht mehr in die Berechnungsgrundlage für die Grundbuchabgabe ein. Es hielt indessen am Einbezug der Erschliessungsabgeltung fest. Ausserdem bezog es in die Berechnungsgrundlage neu das Entgelt für die Leistungen der E. (Fr. X) sowie für die von der A. im Zusammenhang mit der Überbauung ausgeführten Bauleistungen (Fr. X) ein.

Im Einzelnen ergab sich folgende Berechnung:

Kaufpreis Land	Fr.	X
Vertraglich übernommene Erschliessungskosten	Fr.	X
Entgelt Bauarbeiten A.	Fr.	X
Entgelt Arbeiten E.	Fr.	<u>X</u>
		X

gerundet	Fr.	<u>X</u>
Grundbuchabgabe (5 ‰)	Fr.	<u>X</u>

**C.**

**1.**

Mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 25. März 2009 beantragten die A. und die B.:

- "1. Ziff. 1 des angefochtenen Entscheides sei dahingehend zu ändern, dass die Grundbuchabgabe auf Fr. X zuzüglich Fr. X unbestrittene Gebühren festzusetzen ist und das Grundbuchamt F. anzuweisen ist, eine neue Rechnung über (total) Fr. X auszustellen.
2. Die vorinstanzliche Kostenregelung in Ziff. 2 sei entsprechend zu korrigieren und der Kostenanteil der Beschwerdeführerinnen auf Fr. X festzusetzen (31 % statt 38 %).
3. Die Parteientschädigung gemäss Ziff. 3 des Entscheides sei entsprechend zu erhöhen auf Fr. X (69 % obsiegt statt 62 %).
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen für das Verfahren vor Verwaltungsgericht zu Lasten des Staates."

**2.**

Das DVI schloss in seiner Vernehmlassung vom 29. April 2009 auf Abweisung der Beschwerde.

**3.**

Das Grundbuchamt F. liess sich nicht vernehmen.

**4.**

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 21. Oktober 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. Für Entscheide, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes eröffnet werden, bestimmen sich die Weiterziehbarkeit und das Verfahren

in der Rechtsmittelinstanz nach neuem Recht. Der angefochtene Beschwerdeentscheid erging am 19. Februar 2009 und wurde den Parteien am 23. Februar 2009 (Vorakten, act. 234) eröffnet. Demnach gelangen die Vorschriften des VRPG zur Anwendung.

## **2.**

Entscheide des DVI über Abgabenrechnungen der Grundbuchämter können an das Verwaltungsgericht weitergezogen werden (§ 54 Abs. 1 VRPG; § 30 Abs. 2 GBAG i.V.m. § 2 Abs. 1 lit. a der Verordnung über die Delegation von Kompetenzen des Regierungsrates vom 8. November 1982 [SAR 153.111]). Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf unrichtige und unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen hin (§ 55 Abs. 1 VRPG).

## **II.**

### **1.**

#### **1.1.**

Auf allen grundbuchlichen Vorgängen wird eine Abgabe erhoben (§ 1 GBAG). Bei Handänderungen an Grundstücken beträgt die Abgabe hier (noch) 5 ‰ der Kauf- oder Übernahmesumme (§ 8 Abs. 1 GBAG gemäss der bis am 30. Juni 2009 in Kraft stehenden Fassung [Botschaft des Regierungsrates des Kantons Aargau an den Grossen Rat vom 18. Juni 2008 [08.175]]; ab 1. Juli 2009: 4 ‰ gemäss Fassung des Gesetzes vom 25. November 2008, in Kraft seit 1. Juli 2009, vgl. Aargauische Gesetzessammlung [AGS] 2009 S. 105). 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 225 Erw. 2.5, S. 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 Grundbuchtariifes, 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 ERNST BLUMENSTEIN / PETER 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 Verwaltungsgerichts [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).

### **1.4.**

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts (vgl. zuletzt VGE III/8 vom 19. Februar 2009 [WBE.2008.294] sowie VGE III/7 vom 19. Februar 2009 [WBE.2008.301]) ist für die Anwendbarkeit von § 10 Abs. 1 GBAG entscheidend, ob sich die infrage stehenden Geschäfte unter Berücksichtigung aller in Betracht fallenden Indizien als Einheit darstellen und die entgoltenen Leistungen den Wert der Liegenschaft erhöhen. Wie das DVI in zutreffender Interpretation der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung ausführt (vgl. angefochtener Entscheid, S. 8 f. Ziff. 5), ist dabei immer dann von einer Einheit verschiedener infrage stehender Geschäfte auszugehen, wenn anzunehmen ist, der Verkäufer habe das Grundstück nur zusammen mit der Überbauung bzw. zusammen damit zwingend zu beziehenden Überbauungsleistungen verkaufen wollen und der Käufer letztlich nicht ein leeres, sondern ein ganz oder teilweise überbautes Grundstück übernehmen müssen. Die wirtschaftliche Identität zwischen Landverkäufer und Überbauer ist dabei nicht eine zwingende Voraussetzung für die Annahme einer Einheit. Sind Verkäufer und Unternehmer

nicht wirtschaftlich 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 II/72 vom 23. August 2007 [WBE.2006.37], S. 5, mit weiteren Hinweisen).

## **2.**

### **2.1.**

Nicht mehr strittig ist, dass der der I. gemäss dem zwischen ihr und der B. abgeschlossenen Totalunternehmervertrag geschuldete pauschale Werkpreis für die Projektierung, Erstellung und Übergabe der Wohnüberbauung X nicht Bestandteil der Bemessungsgrundlage gemäss § 10 Abs. 1 GBAG bildet. Unbestritten ist weiter, dass das Entgelt für die von der Beschwerdeführerin 1 im Rahmen der Überbauung ausgeführten Bauarbeiten zum Kaufpreis hinzuzurechnen ist.

### **2.2.**

Der Streit dreht sich nur noch darum, ob die gesamten gemäss dem Kaufvertrag übernommenen Zahlungen an die Einwohnergemeinde D. für Erschliessungsleistungen (Leistungen gemäss Infrastrukturvertrag, dazu nachfolgend Erw. 3), und die Leistungen der E. (dazu nachfolgend Erw. 4) zum Kaufpreis für das Land hinzuzurechnen sind.

## **3.**

### **3.1.**

Mit Bezug auf die im Kaufvertrag übernommene Verpflichtung zur Leistung von Direktzahlungen an die Einwohnergemeinde D. für Infrastrukturkosten sind die Beschwerdeführerinnen der Auffassung, insoweit sei zum Kaufpreis nur jener Teilbetrag dieser Kosten hinzuzurechnen, der auf die bei Vertragsabschluss bereits ausgeführten Erschliessungsmassnahmen entfalle. Hingegen dürfe nicht auch jener Teil der Infrastrukturkosten zum Kaufpreis hinzugerechnet werden, der zukünftige Leistungen betreffe, für welche die Gemeinde Abgaben (Kanalisationsanschlussgebühren o.ä.) erhebe. Nie und nimmer käme es einem Grundbuchamt in den Sinn, bei Baulandverkauf die Wasser- und Abwasseranschlussgebühren gemäss den einschlägigen Reglementen zu schätzen und dann darauf Grundbuchabgaben zu erheben. Nur weil im vorliegenden Fall ein öffentlich-rechtlicher Vertrag bestehe, welcher die "Gebühr" bzw. deren Surrogat auf die Quadratmeter des Baulandes umrechne, könne hier nichts anderes gelten. Im Übrigen habe sich das DVI widersprüchlich verhalten, indem es vorerst signalisiert habe, dem Standpunkt der Beschwerdeführerinnen folgen zu wollen, woraufhin diese in mühsamer Kleinarbeit erst die bei Vertragsschluss bereits ausgeführten Erschliessungsarbeiten und deren Kosten ermittelt hätten. Es verstosse gegen Treu und Glauben, wenn das DVI anschliessend eine Kehrwende

vollzogen und die gesamte Entschädigung für Infrastrukturkosten zum Kaufpreis hinzugerechnet habe.

### **3.2.**

Mit dem zwischen der Einwohnergemeinde D. einerseits und der Beschwerdeführerin 1 sowie einem weiteren Landeigentümer andererseits am X Dezember 2004 abgeschlossenen Infrastrukturvertrag sollten im Hinblick auf die Überbauung des gesamten – gemäss der Bau- und Nutzungsordnung der Einwohnergemeinde D. neu der Wohn- und Arbeitszone zugewiesenen – Gebiets von rund X ar dessen Erschliessung sowie weitere Rahmenbedingungen für die Überbauung vertraglich geregelt werden. Es handelte sich (wie in Ziff. III./2. S. 2 des Vertrags [Vorakten, act. 143] auch ausgeführt ist) um einen öffentlichrechtlichen Vertrag gemäss § 37 Abs. 3 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz; BauG; SAR 713.100). Im Vertrag übernahm die Einwohnergemeinde D. die Erstellung von Infrastrukturanlagen und die Grundeigentümer verpflichteten sich im Gegenzug, die bereits erstellten und die noch zu erstellenden Erschliessungsanlagen mit einer pauschal berechneten Erschliessungsabgabe von Fr. X pro m<sup>2</sup> zu entschädigen (Vertrag, Ziff. IV./E, S. 9 [Vorakten, act. 129 ff.]).

### **3.3.**

Aus dem zwischen der Einwohnergemeinde D. und den Grundeigentümern geschlossenen öffentlich-rechtlichen Vertrag ergibt sich klar, dass die Erschliessungsabgaben gestützt auf die vertragliche Verpflichtung von den Vertragsparteien – und damit auch der Beschwerdeführerin 1 – geschuldet sind. Ob die Beschwerdeführerin 1 im Zeitpunkt der Ausführung der noch ausstehenden Arbeiten noch Grundeigentümerin sein würde, spielt dafür keine Rolle. Verpflichtet aus dem Vertrag mit der Einwohnergemeinde war sie und nicht ein allfälliger Käufer. Es ist daher auch ohne weiteres nachvollziehbar, dass die Beschwerdeführerin 1 mit dem Abschluss des Kaufvertrages die entsprechende Verpflichtung auf die Beschwerdeführerin 2 übertrug, würde ja nicht mehr sie, sondern diese den Nutzen aus den entsprechenden Anlagen ziehen. Damit steht entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerinnen fest, dass die Beschwerdeführerin 2 mit Abschluss des Kaufvertrags von der Beschwerdeführerin 1 (wie das DVI zutreffend feststellt durchaus vergleichbar mit der Übernahme einer Hypothekarschuld) zusammen mit der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises eine weitere Verpflichtung übernahm und dafür auch einen Gegenwert erhielt. Daher ist auch der ganze Betrag von Fr. X im Rahmen der Anwendung von § 10 Abs. 1 GBAG zum Kaufpreis hinzuzurechnen.

### 3.4.

Der hier zu beurteilende Sachverhalt lässt sich entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerinnen nicht mit jenem vergleichen, bei dem ein un- oder nur teilweise erschlossenes Grundstück veräussert wird, der Käufer dieses in der Folge (vollständig) erschliesst und in diesem Zusammenhang Erschliessungsabgaben (einschliesslich Anschlussgebühren) an das Gemeinwesen zu entrichten hat. In einem solchen Fall besteht bei Abschluss des Kaufvertrags für den Verkäufer noch keine – wenigstens noch keine aktuelle – Verpflichtung zur Entrichtung von Erschliessungsabgaben (und auch nicht ohne weiteres ein entsprechender Anspruch auf Erstellung von Erschliessungsanlagen gegenüber dem Gemeinwesen). Die fehlenden Erschliessungsanlagen werden in einem solchen Fall eben nicht nur erst nach der Veräusserung des Grundstücks erstellt, sondern auch die Verpflichtung zur Bezahlung der Erschliessungsabgaben entsteht auch erst in der Person des neuen Eigentümers. Es ist daher nur konsequent, wenn in einem solchen Fall keine Hinzurechnung erfolgt, erwirbt der Käufer doch das Grundstück nicht nur ohne die entsprechenden Anlagen, sondern es ist auch an ihm, selbst für die weitere Erschliessung besorgt zu sein. So verhielt es sich hier aber gerade nicht. Die Beschwerdeführerin 2 übernahm nämlich nicht nur die Verpflichtung aus dem Vertrag mit der Einwohnergemeinde D., sondern konnte nach Lage der Dinge auch davon ausgehen, dass die Gemeinde ihrer vertraglich übernommenen Pflicht zur Erstellung der Erschliessungsanlagen nachkommen werde. Bei dieser Sachlage erübrigt sich insbesondere auch die Abnahme der von den Beschwerdeführerinnen im verwaltungsgerichtlichen Verfahren zusätzlich beantragten Beweise (vgl. Beschwerdeschrift, S. 10 f.).

### 3.5.

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerinnen kann auch im Vorgehen des DVI im Zusammenhang mit der Hinzurechnung der übernommenen Verpflichtung zur Zahlung der Erschliessungsabgaben kein Verstoß gegen Treu und Glauben erblickt werden. Es muss einer Rechtsmittelinstanz erlaubt sein, auf dem Weg zur Rechtsfindung verschiedene Varianten in Erwägung zu ziehen und im Zusammenhang damit auch die erforderlichen Abklärungen zu treffen. Ein besonderer Vertrauensschutz wird dadurch in aller Regel nicht begründet. Hier kann auch keine Rede davon sein, dass den Beschwerdeführerinnen durch das Vorgehen des DVI ein unverhältnismässig grosser Aufwand entstanden wäre, zumal es für eine solche Annahme an einer substantiierten Sachdarstellung fehlt, geschweige denn Beweis angeboten wurde. Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn das DVI zunächst in Erwägung gezogen hat, nur die bei Vertragsschluss bereits ausgeführten Erschliessungsarbeiten zu berücksichtigen, d.h. einen Teil der übernommenen Zahlungsverpflichtung von Fr. X für die Erschliessung des Grundstücks nicht zum Kaufpreis hinzuzurechnen. Auch der von den Beschwerdeführerinnen in diesem

Zusammenhang erhobene Vorwurf der Gehörsverletzung erweist sich im Übrigen als offensichtlich unbegründet. Sie hatten ausreichend Gelegenheit, sich zur Sache zu äussern. Nachdem für die Beschwerdeführerinnen erkennbar geworden war, dass das DVI voraussichtlich bei seinem Entscheid den gesamten Betrag von Fr. X hinzurechnen werde, bestand kein Anlass, sie nochmals zur Frage des Umfangs der Hinzurechnung anzuhören.

#### **4.**

##### **4.1.**

Die Beschwerdeführerinnen wenden sich schliesslich auch gegen die Hinzurechnung des Honorars von Fr. X der E., indem sie sowohl einen entsprechenden Mehrwert bestreiten als auch die Auffassung vertreten, hier fehle es an der von der Rechtsprechung verlangten wirtschaftlichen Interessenidentität zwischen der Beschwerdeführerin 1 als Verkäuferin und der E.

##### **4.2.**

Das DVI hat im angefochtenen Entscheid (Erw. 8.2, S. 13) überzeugend dargelegt (und belegt), dass die E. und die Beschwerdeführerin 1 die Überbauung des gesamten Areals von rund X ar von Anfang an gemeinsam betrieben und dafür eine Vorgehensstrategie entwickelten. Ebenso hat das DVI im angefochtenen Entscheid zwischen die klaren Bestimmungen sowohl im Vorvertrag der Beschwerdeführerin 1 mit der Beschwerdeführerin 2 als auch im Vertrag der Beschwerdeführerin 2 mit der I. hingewiesen. Daraus ergibt sich klar, dass die Beschwerdeführerin 2 sich gegenüber der Beschwerdeführerin 1 verpflichtete, die Architekturarbeiten der E. zu übergeben, und dass die Beschwerdeführerin 2 dieser Verpflichtung auch nachkam, indem sie ihrerseits die I. als Totalunternehmerin verpflichtete, eine entsprechende Vereinbarung mit der E. zu treffen. Bei dieser Sachlage kann es keinem Zweifel unterliegen, dass die E. und die Beschwerdeführerin 1 gemeinsame bzw. gleichgerichtete Interessen hatten, die im Zusammenhang mit der Veräusserung und Überbauung des Grundstücks auf ein Zusammenwirken schliessen lassen.

##### **4.3.**

Was die Beschwerdeführerinnen dagegen vorbringen vermag nichts an der zutreffenden Beurteilung durch das DVI zu ändern.

##### **4.3.1.**

So liegt zunächst entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerinnen auf der Hand, dass die Planungs- und Architekturleistungen der E. im Gesamtbetrag von Fr. X infolge der Realisierung des Bauvorhabens zu einem Mehrwert geführt haben. Die I. hätte die entsprechenden Leistungen der E. kaum honoriert, wenn sie nicht für die Überbauung

erforderlich gewesen wären. Die Beschwerdeführerinnen beschränken sich auch in diesem Punkt wiederum auf eine bloss pauschale und damit unbehelfliche Bestreitung der Werthaltigkeit der Leistungen der E., ohne im einzelnen darzulegen, dass und allenfalls in welchem Umfang die Leistungen der E. unbrauchbar gewesen wären oder aus anderen Gründen nicht zur Werterhöhung der Parzelle beigetragen hätten.

#### **4.3.2.**

Als unbegründet erweisen sich auch die Ausführungen der Beschwerdeführerinnen im Zusammenhang mit der nach ihrer Auffassung fehlenden Voraussetzung der Interessenidentität für die Zusammenrechnung. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerinnen verlangt das Verwaltungsgericht in seiner neueren Praxis keine eigentliche wirtschaftliche Identität zwischen dem Veräusserer und dem Erbringer der hinzuzurechnenden Leistungen, sondern begnügt sich mit dem Vorhandensein gemeinsamer bzw. gleichgerichteter Interessen am infrage stehenden Bauvorhaben (VGE vom 19. Februar 2009 [WBE.2008.294]). Nur soweit reicht denn auch das Erfordernis einer wirtschaftlichen Verflechtung des Veräusserers und des Erbringers der hinzuzurechnenden Leistungen. Die erforderliche Verflechtung muss eben gerade nicht in einer positiv in einem (schriftlichen) Gesellschaftsvertrag verankerten Verbindung bestehen, welche die gemeinsame Lastentragung und Erfolgsbeteiligung an dem infrage stehenden Bauvorhaben definiert. Insbesondere ist daher auch nicht erforderlich, dass der Gewinn aus der Veräusserung und Überbauung allein dem Verkäufer zufließt oder dass dieser am hinzuzurechnenden Entgelt auch nur beteiligt ist. Es genügt vielmehr, wenn der Veräusserer und ein oder mehrere Unternehmer in erkennbarer Weise das gemeinsame Ziel der Überbauung verfolgen und sich auf dem Weg dazu in der Weise zusammenschließen, dass die mit dem Kaufvertrag vereinbarte Eigentumsübertragung der Liegenschaft und die zusätzlich erbrachten Leistungen als Einheit erscheinen.

Es spielt daher hier auch keine Rolle, dass die Beschwerdeführerin 1 und die E. nicht aneinander beteiligt oder sonst wirtschaftlich miteinander verbunden sind. Ebenso ist unerheblich, dass die Beschwerdeführerin 1 an einem allfälligen Gewinn der E. aus dem mit der I. abgeschlossenen Vertrag nicht partizipiert. Einzig entscheidend ist vielmehr, dass – wie das DVI zutreffend darlegt – klar erkennbar ist, dass die Beschwerdeführerin 1 und die E. das Projekt der Überbauung des gesamten Areals gemeinsam betrieben, die Beschwerdeführerin 1 sich diese Art des Vorgehens im Vorvertrag mit der Beschwerdeführerin 2 absichern liess, die Beschwerdeführerin 2 in Befolgung der übernommenen Verpflichtung diese der I. überband und die I. als Totalunternehmerin schliesslich eine entsprechende Vereinbarung mit der E. abschloss. Diese Verknüpfung der einzelnen Verträge ergibt sich bereits aus deren zeitlicher Abfolge und geht ausserdem klar aus den Vertragstexten hervor. Dagegen erweist

sich der von den Beschwerdeführerinnen unter Berufung auf die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung erhobene Einwand, die Arbeitsvergabe an die E. habe keine *conditio sine qua non* für den Abschluss des Kaufvertrags dargestellt, als nicht stichhaltig. Wie es sich damit verhält, lässt sich als innere Tatsache, welche den Willen der Parteien des Vorvertrags betreffend den Landkauf betrifft, kaum zuverlässig eruieren und muss deshalb auch dahin gestellt bleiben. Entscheidend ist vielmehr, dass es sich bei der Verpflichtung im Vorvertrag, die E. zu berücksichtigen, entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerinnen, nicht um eine geringfügige Nebenpflicht der Beschwerdeführerin 2 aus dem Vorvertrag, sondern angesichts des Auftragsvolumens von Fr. X um eine substantielle Vertragspflicht handelte. Ob am bisherigen Erfordernis der Rechtsprechung zuhalten ist, wonach die Verknüpfung zwischen Eigentumsübertragung und weiteren Leistungen erst dann ausreichend ist, wenn die Vereinbarung der zusätzlichen Leistungen eine eigentliche *conditio sine qua non* für den Vertragsabschluss selbst darstellt, braucht nicht entschieden zu werden. Hier ist jedenfalls angesichts der gesamten Umstände von einem so weit gehenden Gleichlauf der Interessen der Beschwerdeführerin 1 und der E. auszugehen, dass insoweit ein einheitliches Geschäft vorliegt und das Entgelt für die Leistungen der E. von Fr. X gemäss § 10 Abs. 1 GBAG zum Kaufpreis hinzuzurechnen ist.

### III.

Die Beschwerdeführerinnen unterliegen und haben bei diesem Verfahrensausgang die Verfahrenskosten zu tragen (§ 31 Abs. 2 VRPG) und keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (§ 32 Abs. 2 VRPG).

---

#### **Das Verwaltungsgericht erkennt:**

##### **1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen.

##### **2.**

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'200.-- sowie der Kanzleigebür und den Auslagen von Fr. 248.--, gesamthaft Fr. 1'448.--, sind von den Beschwerdeführerinnen unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen.

##### **3.**

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

---

Zustellung an:  
die Beschwerdeführerinnen (Vertreter)

das Departement Volkswirtschaft und Inneres (DVI)

Mitteilung an:  
das Grundbuchamt F.

---

**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, 21. Oktober 2009

**Verwaltungsgericht des Kantons Aargau**

2. Kammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Berger

Weber

Postversand: 16. November 2009