

2. Grundbuchwesen

§§ 2, 5 Abs. 2 Ziff. 3 und 8 G über den Gebührentarif im Grundbuchwesen (BGS 215.35) – Verkauf von unüberbauten Miteigentumsanteilen an Grundstücken, auf denen gemäss separatem Werkvertrag Eigentumswohnungen nach Gesamtüberbauungsvorschriften erstellt werden. – Voraussetzungen der Berechnung der Handänderungsgebühr auf dem Gesamtpreis. – Bestätigung der bisherigen Praxis (E.III.2.) – Das Erfordernis der Konnexität von kauf- und werkvertraglichen Absprachen setzt keine rechtliche oder wirtschaftliche Identität von Verkäufer und Werkerstellerin voraus. – Zulässigkeit der Zusammenrechnung, wenn das rechtliche Schicksal der abgeschlossenen Verträge nach den Umständen ein einheitliches ist. Dies trifft zu, wenn die Herbeiführung des dem Käufer geschuldeten Erfolges ein einvernehmliches Zusammenwirken von Veräusserer und Werkeigentümerin erfordert, so dass auf den Bestand einer diesem Zwecke dienenden einfachen Gesellschaft im Sinne von Art. 530ff. OR geschlossen werden kann. (E.III.3)

Aus dem Sachverhalt:

A. Mit zahlreichen Verträgen verkaufte K. N., vertreten durch die Firma S & E GmbH zahlreichen Interessierten Miteigentumsanteile an diversen Grundstücken (GS). Gemäss den Kaufverträgen schuldeten die erwerbenden Personen dem Verkäufer lediglich den Kaufpreis für den entsprechenden Landanteil. Auf den gemeinschaftlichen Grundstücken erstellte die Firma S & E GmbH auf werkvertraglicher Basis Eigentumswohnungen und Autoeinstellplätze. Dafür wurden dem Verkäufer und den verschiedenen Käuferschaften Handänderungs- und Grundbuchgebühren in Rechnung gestellt. (...).

B.

(...).

C. Die Gebührenrechnungen wurden von K. N. (Verkäufer; Beschwerdeführer 1) und zahlreichen Käuferinnen und Käufer (Beschwerdeführer 2) mit Verwaltungsbeschwerden beim Regierungsrat angefochten und die vom Grundbuchamt vorgenommene Gebührenberechnung auf der Basis von Kauf- und Werkpreis für den Verkauf der Miteigentumsanteile und die Erstellung von Eigentumswohnungen und Autoeinstellplätzen beanstandet. Im Wesentlichen wurden die Beschwerden wie folgt begründet:

Der Verkäufer der Miteigentumsanteile an den GS Nr. ... sei an der Firma S & E GmbH (Werkerstellerin; Generalunternehmung) weder juristisch noch wirtschaftlich beteiligt. Zwischen ihm und der Generalunternehmung bestehe kein Konnex. Die Generalunternehmung sei nie Eigentümerin der erwähnten Grundstücke oder von Miteigentumsanteilen an solchen gewesen. Letztere seien vielmehr vom Beschwerdeführer 1 an die übrigen Beschwerde führen-

den Personen verkauft worden. Die Generalunternehmung habe weder vom Beschwerdeführer 1, noch von den übrigen Beschwerdeführenden aus dem Verkaufsgeschäft ein Entgelt oder eine Gegenleistung erhalten. Umgekehrt sei dem Beschwerdeführer 1 nur der öffentlich beurkundete Kaufpreis entrichtet worden. Einzig auf diesem Kaufpreis seien Handänderungsgebühren in der Höhe von jeweils 8 Promille geschuldet (...).

D. Das Grundbuchamt beruft sich in seiner Beschwerdeantwort auf den Beschwerdeentscheid des Regierungsrates vom 19. November 2002 und stellt fest, dass nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien und bei wirtschaftlicher Betrachtung letztlich schlüsselfertig zu erstellende Eigentumswohnungen und Autoeinstellplätze veräussert worden seien.

E. Der Gemeinderat weist in seiner Stellungnahme ebenfalls darauf hin, dass die im Regierungsratsbeschluss vom 19. November 2002 genannten Kriterien für eine Zusammenrechnung im vorliegenden Fall zweifelsfrei gegeben seien. Es stehe eine Gesamtüberbauung zur Diskussion, welche nach einem bereits bewilligten Projekt ausgeführt werde. Der erforderliche Konnex zwischen Kauf- und Werkvertrag sei vorhanden, da die Land kaufenden Personen gleichzeitig auch den Werkvertrag für die Erstellung des Gebäudes hätten abschliessen müssen. Dass es sich beim Verkäufer des Landes und der Erstellerin des Werkes um verschiedene Personen handle, sei nicht entscheidend. Massgebend sei, dass nach dem Willen der beteiligten Parteien jeweils schlüsselfertige Objekte erworben worden seien, was sowohl den Abschluss eines Kauf- wie auch eines Werkvertrages erforderlich machte. Die Werkverträge seien von den Käuferschaften unmittelbar nach der öffentlichen Beurkundung der Kaufverträge im Büro der gemeindlichen Urkundsperson unterzeichnet worden.

F.

(...).

Aus den Erwägungen:

I.

(...).

II.

(...).

III.

1. Nach § 1 des Grundbuchgebührentarifs erhebt der Kanton für die Verrichtungen des Grundbuchamtes Gebühren, so auch bei Handänderungen. Grundlage für die Bemessung der Handänderungsgebühr ist die Handänderungssumme für die Übereignung des Grundstücks mit Einschluss der Zugehör (§§ 2 Abs. 1 und 3 Abs. 1 Grundbuchgebührentarif). (...). Als Handänderungssumme gilt die Gesamtheit der Leistungen, die die erwerbende Person der veräussernden für die Eigentumsübertragung am Erwerbsobjekt tatsächlich zu erbringen hat. Objekt des Erwerbs muss ein Grundstück im Sinne von Art. 655 Abs. 2 ZGB sein, ansonsten keine Handänderungsgebühren erhoben werden können. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall erfüllt. Der Beschwerdeführer 1 hat, vertreten durch die Werkerstellerin, mit den übrigen Beschwerdeführenden Kaufverträge über unbebaute Miteigentumsanteile an verschiedenen Grundstücken abgeschlossen. Es handelt sich dabei um Grundstücke im Sinne von Art. 655 Abs. 2 Ziff. 4. ZGB.

2. Das Grundbuchamt hat die Handänderungsgebühren in allen Fällen auf dem gemäss Kauf- bzw. Werkvertrag für das Land und die Baute zu bezahlenden Gesamtpreis berechnet. Es ging davon aus, dass Objekt der Eigentumsübertragung letztlich eine schlüsselfertige Baute ist und berechnete die Handänderungsgebühr auf dem dafür vertraglich geschuldeten Gesamtpreis. Dies wird von den Beschwerdeführerinnen und Beschwerdeführern beanstandet, im Wesentlichen mit dem Hinweis, dass sich die der Praxis des Regierungsrates zu Grunde liegenden Sachverhalte nicht mit dem vorliegenden vergleichen liessen. Es bestehe im vorliegenden Fall – anders als in den vom Regierungsrat früher beurteilten Fällen – weder ein juristischer noch ein wirtschaftlicher Konnex zwischen dem Verkäufer der Miteigentumsanteile an unbebautem Bauland und der Werkerstellerin. Der Verkäufer habe nur den Kaufpreis erhalten, die Werkerstellerin nur den Werkpreis bezogen. (...)

2.1. Der Regierungsrat hat in mehreren Beschwerdeentscheiden festgehalten, dass neben dem Kaufpreis für das Bauland auch der Werklohn für die Erstellung des Gebäudes Preisbestandteil, d.h. Teil der Gegenleistung für die Eigentumsübertragung am Erwerbsobjekt und damit Teil der in den §§ 2 Abs. 1 und 3 Abs. 1 des Grundbuchgebührentarifs erwähnten Handänderungssumme sein kann (GVP 2002, S. 261ff.; 1999, S. 206ff.). Dies unter der Voraussetzung, dass der übereinstimmende wirkliche Wille der Vertragsparteien auf den Erwerb des Bodens samt einer schlüsselfertigen Baute gerichtet ist und das Geschäft seinem wirtschaftlichen Gehalt nach im Ergebnis dem Verkauf einer fertigen Baute gleichkommt. Wenn der übereinstimmende Parteiwille darauf abziele, dem Erwerber das Eigentum an einer vorgegebenen zukünftigen Sache zu verschaffen, bilde Vertragsobjekt bzw. tatsächliches Erwerbsobjekt nicht das unbebaute Land, sondern ein – unter Umständen erst in Zukunft zu erstellendes – schlüsselfertiges Bauwerk. Ob die Voraussetzungen für eine Zusammenrechnung von Kauf- und Werkpreis erfüllt sind, muss jeweils im Einzel-

fall beurteilt werden. Die Rechtsanwendung orientiert sich dabei an den in der Lehre und Rechtsprechung entwickelten Kriterien, welche auf das Vorliegen eines dahingehenden Parteiwillens schliessen lassen.

2.2. Die von der Wissenschaft und der Praxis formulierten Kriterien, unter denen eine Zusammenrechnung zulässig und sachgerecht ist, lassen sich wie folgt zusammenfassen: Unbestritten ist, dass es für eine Zusammenrechnung weder auf die äussere Form, noch auf die Bezeichnung der Verträge ankommt. Es spielt auch keine Rolle, ob nur ein Kaufvertrag, ein Kauf- und ein separater Werkvertrag oder ein gemischter Vertrag mit kauf- und werkvertraglichen Elementen abgeschlossen wurde. Allerdings müssen die kauf- und werkvertraglichen Absprachen konnex sein. Es muss zwischen ihnen ein Sinnzusammenhang bestehen, der gegeben ist, wenn der eine Vertrag ohne den andern nicht zustande gekommen wäre oder der eine Vertrag wenigstens den Beweggrund für den Abschluss des andern bildete. (...). (GVP 2002, S. 262).

3. Die Beschwerdeführenden bestreiten, dass es einen Konnex zwischen Kauf- und Werkvertrag im vorliegenden Fall gebe. Sie begründen dies mit der fehlenden juristischen und wirtschaftlichen Identität zwischen dem Verkäufer und der Werkerstellerin. Nachfolgend gilt es festzustellen, ob diese Behauptung zutrifft. Sollte dies der Fall sein, wäre zu prüfen, ob diese Gegebenheit eine Zusammenrechnung unzulässig macht. Mit diesen Fragen hatte sich der Regierungsrat – insoweit ist den Beschwerde führenden Personen beizupflichten – bisher nicht auseinander zu setzen.

3.1. Der Argumentation der Beschwerdeführenden ist vorab entgegen zu halten, dass die Frage der Konnexität von kauf- und werkvertraglichen Absprachen nicht mit derjenigen nach der Identität von Verkäufer und Werkerstellerin gleichgesetzt werden darf. Eine Zusammenrechnung von Kauf- und Werkpreis ist auch bei fehlender Identität, sei sie nun rechtlicher oder wirtschaftlicher Natur, nicht von vornherein ausgeschlossen. Im Entscheid 91 I 81 hat das Bundesgericht ausdrücklich festgehalten, es sei für die Zusammenrechnung nicht erforderlich, dass Kauf- und Werkvertrag von den gleichen Parteien abgeschlossen wurden. Allerdings bedarf es bei fehlender Identität in der Person des Verkäufers und des Werkerstellers zusätzlicher Anhaltspunkte, welche das rechtliche Schicksal der beiden Verträge nach den besonderen Umständen als ein einheitliches erscheinen lassen.

3.2. Die Zusammenrechnung von Kauf- und Werkpreis setzt nach konstanter Praxis voraus, dass der Parteiwille auf den Erwerb eines schlüsselfertig zu erstellenden Objekts gerichtet war. Was die Kaufvertragsparteien im Einzelfall wollten, beurteilt sich nach dem Inhalt ihrer übereinstimmenden und damit vertragswirksamen Willensäusserungen. Die Ermittlung des Inhalts des vertragswirksamen Willens setzt die inhaltliche Deutung jeder der beiden Willenserklärungen voraus (Art. 1 Abs. 2 OR; statt vieler: Eugen Bucher, Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, 2. Auflage, 1996, zu Art. 1 N. 5). Die Willensäusserung des einzelnen Partners ist dabei nicht subjektiv, auf dessen

persönliches Verständnis der eigenen Erklärung bezogen zu interpretieren. Massgebend ist nach der gemeinhin als Vertrauens- theorie bezeichneten Konzeption nämlich weder der innere Wille des Erklärenden noch der Wortlaut des Erklärten, sondern der Sinn, welcher der Erklärung von dem als redlich und vernünftig vorausgesetzten Adressaten beigelegt werden darf (Bucher, a.a.O., zu Art. 1 N 6). Der expliziten Willensäusserung gleichgestellt sind die von einer bestimmten Person zu tretenden äusseren Umstände, die es erlauben, auf deren Willen zu schliessen (Bucher, a.a.O., zu Art. 1 N 2, 4f., 17).

Mit dem Abschluss eines weitgehend standardisierten Kaufvertrages erklärten sich die verschiedenen Käuferinnen und Käufer bereit, unbebaute Miteigentumsanteile an bestimmten Grundstücken gegen Leistung eines Kaufpreises in bestimmter Höhe erwerben zu wollen. Da diese Grundstücke nur im Rahmen einer Gesamtüberbauung gemäss einem im damaligen Zeitpunkt behördlich bereits bewilligtem Projekt, nicht aber entsprechend den individuellen Wünschen der Interessierten überbaut werden konnten, machte der Erwerb von Miteigentumsanteilen an unbebautem Land nur unter der Voraussetzung Sinn, dass die betroffenen Grundstücke auch wirklich in der geplanten Weise überbaut und die Miteigentumsanteile zu Stockwerkeigentum ausgestaltet werden. Andernfalls hätten sich die erwerbenden als vermuthungsweise vernünftig handelnde Personen auf das Geschäft gar nicht eingelassen. Da auf dem betreffenden Bauland nur eine behördlich bewilligte Gesamtüberbauung realisiert werden konnte, für die sich die Käufernschaften interessierten, bildete der Abschluss des Werkvertrages für die Erwerberinnen und Erwerber – in für den Landverkäufer und die Werkerstellerin erkennbaren Weise – einen subjektiv wesentlichen Punkt und damit eine «conditio sine qua non» für den Kauf von Miteigentumsanteilen. Seitens der Käuferinnen und Käufer tatsächlich gewollt war letztlich der Erwerb eines schlüsselfertig zu erstellenden Objekts. Diese Interessenlage der Käufernschaften war für den Verkäufer nach Treu und Glauben erkennbar und bestimmt daher den Inhalt des vertragswirksamen Willens.

Der Kaufvertragsabschluss begründete aus diesem Grunde neben der für den Kaufvertrag typischen Hauptleistungspflicht des Verkäufers, den Käuferinnen und Käufern Miteigentum an den entsprechenden Grundstücken zu verschaffen, auch die weitere Pflicht des Verkäufers, für die Realisierung des Bauwerkes zu sorgen. Diesen Verpflichtungen kam der Beschwerdeführer 1 in hinreichender Weise nach. Er verschaffte den Käufernschaften nicht nur Miteigentum an den betreffenden Grundstücken, sondern bestimmte auch die für die Erstellung der Gebäulichkeiten zuständige Generalunternehmung. Schliesslich sorgte er dafür, dass die Käufernschaften im Anschluss an die öffentliche Beurkundung des Kaufvertrages im Büro der gemeindlichen Urkundsperson einen Werkvertrag unterzeichneten. Den am Erwerb einer Eigentumswohnung Interessierten wiederum blieb keine andere Möglichkeit als mit der vom Verkäufer bestimmten Werkerstellerin zu kontrahieren.

Vor diesem Hintergrund ist der Standpunkt des Beschwerdeführers 1, er habe den Käuferschaften nur Miteigentumsanteile an Bauland verkaufen wollen und nur den Kaufvertrag unterzeichnet, nicht vertretbar. Sein allenfalls vom geäusserten abweichende innere Wille ist – wie bereits besehen – unerheblich. Massgebend ist, dass seine Vertragspartnerinnen und -partner eine schlüsselfertige Wohnung erwerben wollten und dies für den Verkäufer nach den Umständen erkennbar war, so dass diese die Erklärung des Verkäufers als mit ihrem eigenen Willen übereinstimmend verstehen durften (Bucher a.a.O., zu Art. 1 N 6). Dass hierüber ein normativer Konsens bestand, belegt auch die Interessenlage des Verkäufers, die sich nicht wesentlich von derjenigen der Käuferinnen und Käufern unterscheidet. Auch der Verkäufer konnte am blossen Verkauf von Miteigentumsanteilen ohne gleichzeitigen Abschluss des Werkvertrages mit der von ihm bestimmten Werkerstellerin gar nicht interessiert sein. Wäre es nämlich nicht zum Abschluss des Werkvertrages gekommen, hätten die Käuferschaften – welche das Zustandekommen des Werkvertrages nach den konkreten Umständen und für den Verkäufer erkennbar zur Bedingung ihres kaufvertraglichen Bindungswillens gemacht haben – die Möglichkeit gehabt, gestützt auf Art. 107ff. OR auf Vertragserfüllung zu klagen und im Falle der Nichterfüllung vom Kaufvertrag zurückzutreten. Damit ist hinreichend dargetan, dass ein Konnex zwischen den Kauf- und Werkverträgen besteht.

3.3. Was die Identität von Landverkäufer und Werkerstellerin anbelangt, so ist erstellt, dass von einer rechtlichen Identität der beiden Rechtssubjekte nicht die Rede sein kann. Die Tatsache, dass der Wille der erwerbenden Personen auf den Erwerb einer schlüsselfertig zu erstellenden Wohnung gerichtet war und die gemeinschaftlichen Grundstücke individuell nicht überbaut werden konnten, machten indessen ein einvernehmliches Zusammenwirken von Veräusserer und Generalunternehmung erforderlich. Es dürfen zwischen diesen vertragliche Beziehungen als bestehend vorausgesetzt werden. Auf den Bestand von solchen weist nicht zuletzt die Tatsache hin, dass die Werkerstellerin bereits im Baugesuch als Bauherrin figurierte. Im Beschwerdeentscheid des Regierungsrates vom 12. März 2002, mit dem die gegen die Erteilung der Baubewilligung eingereichten Beschwerden abgewiesen wurden, wird sie als Vertreterin des Landeigentümers bezeichnet. Als Vertreterin desselben nahm die Generalunternehmung auch an der öffentlichen Beurkundung der Kaufverträge teil. Diese Tatsachen lassen auf ein einvernehmliches Zusammenwirken zwischen Verkäufer und Werkerstellerin bzw. den Bestand einer einfachen Gesellschaft im Sinne von Art. 530 OR schliessen. Deren Zweck bestand darin, den den erwerbenden Personen nach den Umständen versprochenen und damit vertraglich geschuldeten Erfolg zu bewirken. Er bestand in der Eigentumsübertragung an noch zu erstellenden Eigentumswohnungen und Autoeinstellplätzen. Die Annahme einer Zweckgemeinschaft wird auch gestützt durch die Tatsache, dass die Werkerstellerin ohne Mitwirkung des Verkäufers, der in jenem Zeitpunkt trotz erfolgter öffentlicher Beurkundung der Kaufverträge

nach wie vor Eigentümer der fraglichen Grundstücke war, gar keine Werkverträge mit den Interessierten abschliessen konnte, ohne zu riskieren im Falle der Nichterfüllung der Kaufverträge selber wegen Nichterfüllung der Werkverträge schadenersatzpflichtig zu werden.

4. Zusammenfassend gelangt man zum folgenden Ergebnis: Sämtliche Erwerberinnen und Erwerber wollten letztlich schlüsselfertig zu erstellende Eigentumswohnungen erwerben und nicht unbebaute Miteigentumsanteile an Grundstücken, die individuell gar nicht bebaut werden konnten. Der Abschluss des einen Vertrages machte für sie daher ohne den «gleichzeitigen» Abschluss des anderen gar keinen Sinn. Dass sich die beiden Verträge hinsichtlich ihres Zustandekommens nach dem Willen der Käufernschaften gegenseitig bedingten, war sowohl für den Verkäufer wie auch für die Werkerstellerin erkennbar und hierüber bestand zumindest ein normativer Konsens. Der dadurch den Käuferinnen und Käufern seitens des Beschwerdeführers 1 vertraglich versprochene und geschuldete rechtliche Erfolg bestand in der Eigentumsübertragung an einem von der Generalunternehmung noch zu erstellenden zukünftigen Bauobjekt. Dieser Erfolg wurde durch ein einheitliches Zusammenwirken von Verkäufer und Werkerstellerin herbeigeführt, nämlich dadurch, dass im Anschluss an die öffentliche Beurkundung der Kaufverträge im Büro der gemeindlichen Urkundsperson auch Werkverträge mit der vom Beschwerdeführer 1 bestimmten Generalunternehmung unterzeichnet wurden. Der Umstand, dass der Veräusserer des Miteigentumsanteils am Bauland nur die Leistung des Kaufpreises, die Werkerstellerin für die Realisierung der Bauwerke nur die Leistung des Werkpreises erhielt, ist unwesentlich. Er ändert nichts an der Tatsache, dass Land- und Werkpreis nach dem übereinstimmenden Willen aller Beteiligten und bei wirtschaftlicher Betrachtung letztlich die von den erwerbenden Personen zu erbringende Gegenleistung für die Eigentumsübertragung am Erwerbsobjekt darstellte. Damit ist der von den Erwerberinnen und Erwerbern zu bezahlende Gesamtpreis als massgebende Handänderungssumme im Sinne der §§ 2 Abs. 1 und 3 Abs. 1 des Grundbuchgebührentarifs zu betrachten, womit sich die angefochtene Gebührenberechnung auf dieser Grundlage als rechtmässig erweist. Dies führt zur Abweisung der Beschwerden, soweit darauf einzutreten ist.

Regierungsrat, 17. Mai 2005