



**Fall-Nr.:** B 2009/39  
**Stelle:** Verwaltungsgericht  
**Rubrik:** Verwaltungsgericht  
**Publikationsdatum:** 22.09.2009  
**Entscheiddatum:** 22.09.2009

### **Urteil des Verwaltungsgerichts vom 22. September 2009**

**Öffentlich-rechtlicher Vertrag, Art. 23 und Art. 24 OR (SR 220).**

**Teilunverbindlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zufolge eines wesentlichen Erklärungsirrtums (Verwaltungsgericht, B 2009/39).**

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter Dr. E. Oesch-Frischkopf, lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener; Gerichtsschreiber lic. iur. Th. Vögeli

---

In Sachen

X.Y.-Z.,

Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. A. ,

gegen

Regierung des Kantons St. Gallen, Regierungsgebäude, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

und



Politische Gemeinde Z., vertreten durch den Gemeinderat,

Beschwerdegegnerin,

betreffend

Forderung

### **hat das Verwaltungsgericht festgestellt:**

A./ X.Y.-Z., wohnhaft in Z., ist seit dem Tod ihres Ehemannes Eigentümerin des Grundstücks L- in der Gemeinde Z.; es ist unter der Nr. 000 im Grundbuch Z. eingetragen und erstreckte sich ursprünglich über eine Fläche von 77'268 m<sup>2</sup>.

Am 16. Mai 1995 schlossen X.Y.-Z. und ihr Ehemann mit der H. AG, Z., einen Vertrag, in welchem sie dieser das Recht einräumten, das Gebiet des L-s nach erfolgter Einzonung einer Überbauung zuzuführen.

Am 17. Oktober 2002 schlossen die Politische Gemeinde Z. und X.Y.-Z. sowie die H. AG als "unwiderruflich beauftragte Unternehmerin" einen Erschliessungsvertrag für das im damaligen Zeitpunkt vollumfänglich dem Übrigen Gemeindegebiet zugeteilte Grundstück Nr. 000. Im Erschliessungsvertrag verpflichtete sich die Politische Gemeinde Z., das Grundstück unter Ausklammerung des Waldanteils und des Waldabstands in Etappen in die Bauzone zu überführen und durch einen behördenverbindlichen Richtplan das gesamte Grundstück L- zu künftigen Bauland zu erklären. Die Parteien hielten in Ziff. C des Vertrags fest, X.Y.-Z. werde im Sinne von Art. 50 Abs. 2 des Baugesetzes (sGS 731.1, abgekürzt BauG) ermächtigt, die Erschliessung des L-s auf eigene Rechnung nach den genehmigten Plänen der Gemeinde zu erstellen (Ziff. 1); die Erschliessung – im engeren Sinne – erfasse Strassen



## St.Galler Gerichte

"incl. Strassenbeleuchtung" (gemäss den genehmigten Strassenplänen), Abwasser, Trinkwasser, Strom, Gas, TV, Telefon, wobei die H. AG mit den einzelnen Werken separate Verträge abzuschliessen habe (Ziff. 2). Die "endgültige Kostenverteilung" im Sinne von Art. 50 Abs. 2 BauG entfalle insofern, als nur ein einziges grosses Grundstück erschlossen werde und die (interne) Kostenverteilung auf die einzelnen Bauparzellen separater Vereinbarung zwischen der H. AG und X.Y.-Z. einerseits und den Käufern der einzelnen Baulandparzellen andererseits überlassen bleiben könne (Ziff. 5).

Ebenfalls am 17. Oktober 2002 schlossen die Parteien des Erschliessungsvertrags eine gesonderte Vereinbarung für die Stromversorgung des Baugebiets L-; die Vereinbarung basierte – wie ausdrücklich festgehalten wurde – auf dem damals gültigen Reglement der Gemeinde Z. über die Abgabe elektrischer Energie vom 3. Februar 1975 und dem Reglement der Gemeinde Z. vom 6. September 1994 über die Beiträge und Gebühren für die Versorgung mit Elektrizität (im folgenden Elektrizitätsreglement). In Bezug auf den Erschliessungsbeitrag wurde in der Vereinbarung festgehalten, es seien nach Art. 1a des Elektrizitätsreglements für sämtliche Grundstücke in der Bauzone Erschliessungsbeiträge von Fr. 7.50 pro m<sup>2</sup>, zuzüglich dem jeweils gültigen Mehrwertsteuersatz, zu bezahlen; die Fälligkeit der Abgabe entstehe im Zeitpunkt der Erschliessung des Grundstücks, und diese Erschliessungskosten gingen für das gesamte Überbauungsgebiet zu Lasten der Grundeigentümerin, Frau X.Y..

Mit Teilzonen- und Überbauungsplänen vom 11. April 2003 bzw. 12. April 2005 wurde der östliche Teil des Grundstücks Nr. 000 in zwei Etappen eingezont.

Am 9. März 2007 stellte die Politische Gemeinde Z. X.Y.-Z. für die öffentliche Beleuchtung in der ersten Erschliessungsetappe Kosten in der Höhe von Fr. 38'817.-- (Fr. 36'075.30 zuzügl. Fr. 2'741.70 MWSt) in Rechnung; dabei stützte sie sich auf eine vom Elektrizitätswerk Z. erstellte Bauabrechnung vom 21. Februar 2007. X.Y.-Z. bestritt in der Folge ihre Kostentragungspflicht.

B./ Nachdem mehrere zwischen den Beteiligten geführte Gespräche ergebnislos geblieben waren, erhob die Politische Gemeinde Z., vertreten durch den Gemeinderat, mit Eingabe vom 7. Januar 2008 bei der Regierung öffentlich-rechtliche Klage gegen



## St.Galler Gerichte

X.Y.-Z.; sie stellte den Antrag, die Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin Fr. 38'817.-- zuzüglich 5 % Zins zu bezahlen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beklagten. Zur Begründung ihrer Klage verwies die Klägerin auf den Erschliessungsvertrag vom 17. Oktober 2002, der nach Art. 77 Abs. 3 des Strassengesetzes (sGS 732.1) an die Stelle eines Kostenverlegungsverfahrens trete und gemäss welchem die Kosten des Strassenbaus einschliesslich der Kosten der öffentlichen Beleuchtung von der Beklagten zu tragen seien. Mit Klageantwort ihres Rechtsvertreters vom 3. März 2008 beantragte X.Y.-Z., die Klage sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Klägerin. Sie brachte vor, die geltend gemachte Forderung lasse sich nicht aus dem Erschliessungsvertrag vom 17. Oktober 2002 ableiten, weshalb die Klage abzuweisen sei. Soweit sich die Klägerin darüber hinaus auf das Kostenreglement der Politischen Gemeinde Z. stütze, könne auf die Klage mangels sachlicher Zuständigkeit nicht eingetreten werden.

Mit Entscheid vom 24. Februar 2009 hiess die Regierung die Klage der Politischen Gemeinde Z. gut und verpflichtete X.Y.-Z., der Politischen Gemeinde Z. Fr. 38'817.-- nebst Zins zu 5 % seit 11. April 2007 zu bezahlen. Sie erwog im wesentlichen, die Auslegung des Erschliessungsvertrags führe zum Ergebnis, dass die Kosten der öffentlichen Beleuchtung im Erschliessungsbeitrag nicht mitenthalten, sondern von der Beklagten als Strassenbaukosten zusätzlich zu bezahlen seien. Das Auslegungsergebnis stimme auch mit Sinn und Inhalt der dem Erschliessungsvertrag für die Stromversorgung zugrundeliegenden Reglemente überein. Auch der von der Beklagten eingereichte und sich vom offiziellen Protokoll unterscheidende Auszug belege keineswegs, dass in bezug auf den umstrittenen Kostenpunkt im Zeitpunkt des Vertragsschlusses ein der Darstellung der Beklagten entsprechender übereinstimmender Vertragswille gegeben war. Da die Höhe der geltend gemachten Kosten unbestritten geblieben sei, sei die Klage der Politischen Gemeinde im Umfang von Fr. 38'817.-- gutzuheissen; ausserdem habe die Beklagte ab dem 11. April 2007 einen Verzugszins zu 5 % zu bezahlen.

C./ Gegen den Entscheid der Regierung vom 24. Februar 2009 erhob X.Y.-Z. mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 18. März 2009 Beschwerde beim Verwaltungsgericht; sie beantragte, der Entscheid der Regierung des Kantons St.



Gallen vom 24. Februar 2009 sei aufzuheben, und die Klage der Beschwerdegegnerin sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf überhaupt eingetreten werden könne, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Klägerin und Beschwerdegegnerin für das Verfahren vor beiden Instanzen. Im wesentlichen wird geltend gemacht, der Basis-Erschliessungsvertrag vom 17. Oktober 2002 bilde für sich allein von vorneherein keine Anspruchsgrundlage für die eingeklagte Forderung. Der Vertrag bilde die direkte Anspruchsgrundlage beispielsweise für das Recht der Beklagten, das Gebiet L- auf eigene Rechnung zu erschliessen, oder für das Recht der Klägerin auf Abgeltung des Sondervorteils aus der Einzonung; für die Erschliessung aber bilde er einen blossen Rahmenvertrag. Für die einzelnen Bestandteile der im Rahmenvertrag nur grundsätzlich definierten Erschliessung seien gemäss dem unmissverständlichen Wortlaut der Vereinbarung mit den einzelnen Werken je separate Verträge abzuschliessen gewesen. Über die notwendigen Essentialia – Bemessungsgrundlage, Preisansatz etc. – gebe es noch keinen Konsens; dieser sei auch nicht notwendig gewesen, da die Klägerin klar verlangt hätte, für jede der im Rahmenvertrag einzeln aufgezählten Erschliessungsarten sei dann noch ein separater Vertrag abzuschliessen. Einen Vertrag über die Strassenbeleuchtung gebe es nicht, da diese Kosten Bestandteil der allgemeinen Erschliessungskosten für die Stromversorgung seien, weshalb die Klage abzuweisen gewesen wäre. Ausserdem habe sie die eingeklagte Forderung nicht nur im Grundsatz, sondern ausdrücklich auch im Quantitativen bestritten. Der Erschliessungsvertrag brauche – als für die einzelnen Erschliessungskomponenten reiner Rahmenvertrag – nicht ausgelegt zu werden, da auf ihn allein die eingeklagte Forderung nicht abgestützt werden könne. Falls dies trotzdem notwendig sei, sei – anders als dies die Regierung im angefochtenen Entscheid getan habe - zuerst gestützt auf Art. 18 des Obligationenrechts (SR 220, abgekürzt OR) zu fragen, ob sich die Parteien losgelöst vom Wortlaut ihrer Willenserklärungen allenfalls tatsächlich richtig verstanden haben. Falsch sei zudem, dass sich die von der Klägerin hergestellten zwei unterschiedlich formulierten Protokollfassungen über die Kostenregelung der Strassenbeleuchtung gegenseitig ausschliessen sollen. Die Weglassung des Zusatzes "inkl. Strassenbeleuchtung" im offiziellen Protokoll ändere materiell nichts, da die Kosten für die Strassenbeleuchtung gemäss ständiger Praxis und den einschlägigen Reglementen in Z. jeweils Bestandteil des allgemeinen Erschliessungsbeitrags gewesen seien; von einem qualifizierten Schweigen könne



## St.Galler Gerichte

daher nicht ausgegangen werden. Falls ein nach dem Vertrauensprinzip hergestellter normativer Konsens zu ihren Lasten bestätigt werde, berufe sie sich – neben Täuschung – auch noch auf Erklärungs- und Grundlagenirrtum; es sei erstellt, dass sie einen anderen Vertrag abschliessen wollte, als er ihr heute vorgehalten werden wolle, da es für sie notwendige Geschäftsgrundlage war und nach Treu und Glauben auch sein durfte, dass die Kosten für die Strassenbeleuchtung der Praxis in Z. und den Zusicherungen der zuständigen Gemeindeorgane entsprechend im allgemeinen Erschliessungsbeitrag für die Stromversorgung mit enthalten waren. Das Auslegungsergebnis der Vorinstanz stimme auch mit den Reglementen Stromversorgung nicht überein.

Die Vorinstanz beantragt in der Vernehmlassung vom 1. Mai 2009 die Abweisung der Beschwerde.

Mit Schreiben vom 4. Mai 2009 reichte die Beschwerdeführerin durch ihren Rechtsvertreter unaufgefordert eine "Nachträgliche Prozesseingabe" ein.

Die Beschwerdegegnerin beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 8. Mai 2009, die Beschwerde sei abzuweisen.

Mit Eingabe vom 15. Mai 2009 nahm die Vorinstanz zur nachträglichen Prozesseingabe der Beschwerdeführerin Stellung und hielt am Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen, fest.

Die Beschwerdeführerin erhielt Gelegenheit, zu den Vernehmlassungen der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerin Stellung zu nehmen; sie äusserte sich mit einer Beschwerdereplik ihres Rechtsvertreters vom 2. Juni 2009.

Die weiteren von den Verfahrensbeteiligten zur Begründung ihrer Anträge gemachten Ausführungen werden, soweit wesentlich, in den nachstehenden Erwägungen dargelegt und gewürdigt.

### **Darüber wird in Erwägung gezogen:**

1.



## St.Galler Gerichte

1.1. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 78 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt VRP). Die Beschwerdeführerin ist zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingabe vom 18. März 2009 entspricht zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 78 und Art. 48 Abs. 1 VRP). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

1.2. Die Beschwerdeführerin hat mit Schreiben ihres Rechtsvertreters vom 4. Mai 2009 unaufgefordert eine "Nachträgliche Prozesseingabe" eingereicht; ihre Eingabe begründet sie damit, dass sie sich – um allen Eventualitäten im Falle einer analogen Anwendung zivilprozessualer Vorschriften vorzubeugen – an Art. 164 Abs. 1 lit. a des Zivilprozessgesetzes (sGS 961.2, abgekürzt ZPG) halte. Gemäss Art. 164 Abs. 1 lit. a ZPG ist eine nachträgliche Eingabe zulässig, wenn sie erhebliche Tatsachenbehauptungen oder Beweisanträge enthält, die trotz zumutbarer Sorgfalt nicht früher vorgebracht werden konnten.

Mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht sind gemäss Art. 61 Abs. 3 VRP neue Begehren grundsätzlich unzulässig; das Novenverbot gemäss Art. 61 Abs. 3 VRP gilt auch für Beschwerden in Klageverfahren (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 1151). Während Noven bei Beschwerden in Klageverfahren ausgeschlossen sind, gilt dies nicht für Beweismittel; diese sind während des Verfahrens – und bis zum Abschluss des Schriftenwechsels - zuzulassen, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden.

Mit ihrer Eingabe vom 4. Mai 2009, die sie als nachträgliche Prozesseingabe bezeichnet, hat die Beschwerdeführerin keine neuen Begehren gestellt; vielmehr ersuchte sie nochmals um Gutheissung der Beschwerde. Zusammen mit der nachträglichen Prozesseingabe legte sie indes zwei Dokumente ins Recht: eine Bauabrechnung vom 21. April 2009 für die "Erschliessung Lenter 2. Etappe / öffentliche Beleuchtung", wonach sie der Beschwerdegegnerin Fr. 111'330.55 schulden soll, sowie ein Schreiben ihres Rechtsvertreters vom 1. Mai 2009, das auf diese Rechnung Bezug nimmt. Die Beschwerdeführerin hat die beiden Dokumente, welche den Sachverhalt ergänzen, mit Eingabe vom 4. Mai 2009 – wenige Tage nach deren



Ausstellung und somit ohne Verzug – vorgebracht; sie sind daher im vorliegenden Beschwerdeverfahren als Beweismittel zuzulassen.

1.3. Der Beschwerdeführerin wurden die Vernehmlassungen der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerin zugestellt, und es wurde ihr Gelegenheit gegeben, dazu Stellung zu nehmen, soweit darin neue tatsächliche oder rechtliche Argumente vorgebracht würden, welche bisher nicht erörtert worden seien. Es wurde darauf hingewiesen, dass das Gericht über die Zulassung der Stellungnahme entscheiden werde. Die Beschwerdeführerin nahm mit Schreiben ihres Rechtsvertreters vom 2. Juni 2009 zu den beiden Vernehmlassungen Stellung.

Eine Beschwerdeergänzung auf dem Wege der Replik ist nur insoweit statthaft, als die Ausführungen in den Vernehmlassungen dazu Anlass geben. Mit Anträgen und Rügen, welche die Beschwerdeführerin bereits in der Beschwerde hätte erheben können, ist sie nach Ablauf der Beschwerdefrist ausgeschlossen (BGE 132 I 42 E. 3.3.4 mit Hinweis auf BGE 131 I 291 ff.).

Weder die Vorinstanz noch die Beschwerdegegnerin haben in ihren Stellungnahmen Anträge gestellt, die über die im Rekursverfahren gestellten Begehren hinausgingen. Die Vorinstanz bringt indes in ihrer Stellungnahme vom 8. Mai 2009 vor, die Beschwerdeführerin sei mit der nur pauschalen Bestreitung des Forderungsumfangs ihrer Substantiierungspflicht nicht nachgekommen. Dieses verfahrensrechtliche Vorbringen lässt sich als neu qualifizieren. Dasselbe gilt für das rechtliche Vorbringen der Vorinstanz, die erstmalige Berufung auf Willensmängel wäre gemäss Art. 31 Abs. 2 OR verspätet. Auch die Beschwerdegegnerin hat in ihrer Stellungnahme vom 8. Mai 2009 vorgebracht, es könne von einem Willensmangel nicht die Rede sein, und dieser wäre ohnehin verspätet; diese Vorbringen lassen sich ebenfalls als neu qualifizieren. In diesem Sinne hat die Beschwerdeführerin Anspruch auf eine Replik; auf ihre Stellungnahme vom 2. Juni 2009 ist somit einzutreten.

2. Strittig ist im vorliegenden Verfahren, ob die Vorinstanz mit ihrem Entscheid vom 24. Februar 2009 der Beschwerdegegnerin zu Unrecht eine Anspruchsgrundlage für den von ihr eingeforderten Betrag von Fr. 38'817.-- gegenüber der Beschwerdeführerin zuerkannt hat.



2.1. Die Vorinstanz erwog, eine Anspruchsgrundlage für die von der Beschwerdegegnerin eingeforderten Fr. 38'817.-- bestehe im Erschliessungsvertrag vom 17. Oktober 2002, weshalb die Klage in vollem Umfang zu schützen sei. Demgegenüber stellt sich die Beschwerdeführerin auf den Standpunkt, die Beschwerdegegnerin verfüge für den von ihr geltend gemachten Betrag von Fr. 38'817.-- über keine Anspruchsgrundlage. Der Vertrag vom 17. Oktober 2002, den die Vorinstanz als Anspruchsgrundlage für den Betrag von Fr. 38'817.-- anerkannt habe, sei ein Basis-Erschliessungsvertrag; er bilde die direkte Anspruchsgrundlage beispielsweise für das Recht der Beklagten, das Gebiet L- auf eigene Rechnung zu erschliessen, oder für das Recht der Klägerin auf Abgeltung des Sondervorteils aus der Einzonung. Für die Erschliessung aber bilde er einen blossen Rahmenvertrag. Über die notwendigen Essentialia für die einzelnen Werke – Bemessungsgrundlage, Preisansatz etc. – gebe es noch keinen Konsens.

2.1.1. Die Verfahrensparteien sind sich darin einig, dass es sich bei der strittigen Anspruchsgrundlage um einen verwaltungsrechtlichen Vertrag handelt. Ein verwaltungsrechtlicher Vertrag ist die auf übereinstimmenden Willenserklärungen von zwei oder mehreren Rechtssubjekten beruhende Vereinbarung, welche die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe zum Gegenstand hat oder einen im öffentlichen Recht geregelten Gegenstand – zum Beispiel Erschliessung, Enteignung oder Subvention – betrifft (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2006, Rz. 1052; Tschannen/Zimmerli, Allgemeines Verwaltungsrecht, 2. Aufl., Bern 2005, § 33 N 3 ff.; P. Moor, Droit administratif, Bd. 2, 2. Aufl., Bern 2002, S. 356 und 363 ff.). Verträge über die Erschliessung von Baugrundstücken als verwaltungsrechtliche Vereinbarungen sind zulässig (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 1082; Tschannen/Zimmerli, a.a.O., § 33 N 25). Im Kanton St. Gallen gewährt Art. 50 Abs. 2 und 3 BauG Raum für vertragliche Vereinbarungen über die Erschliessung von Baugrundstücken. Im übrigen können verwaltungsrechtliche Verträge auch stillschweigend zugelassen sein, sofern sie vom Gesetz nicht ausdrücklich ausgeschlossen werden (vgl. BGE 105 Ia 209 E. 2a; BGE 103 Ia 512 E. 3a).

Für die Entstehung eines verwaltungsrechtlichen Vertrags sind die Bestimmungen des OR sinngemäss anwendbar (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 1102; Moor, a.a.O.,



S. 388). Inwiefern zwischen der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegnerin ein verwaltungsrechtlicher Vertrag zustandegekommen ist, der Anspruchsgrundlage bilden soll für die von der Beschwerdegegnerin geforderten und ihr von der Vorinstanz zugesprochenen Fr. 38'817.--, beurteilt sich folglich nach Art. 1 ff. OR.

2.1.2. Gemäss Art. 1 Abs. 1 OR ist zum Abschluss eines Vertrages – und damit auch eines verwaltungsrechtlichen Vertrags – die übereinstimmende gegenseitige Willensäusserung der Parteien erforderlich. Diese Willensäusserung kann gemäss Art. 1 Abs. 2 OR eine ausdrückliche oder eine stillschweigende sein. Haben die Parteien übereinstimmende Willenserklärungen zum Abschluss des Vertrags und in Bezug auf alle wesentlichen Vertragspunkte ausgetauscht, liegt ein Konsens vor (vgl. Gauch/Schluep/Schmid, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Band I, 9. Aufl., Zürich 2008, Rz. 309 und 321). Auszugehen ist vom Normalfall, dass jede Partei die andere tatsächlich richtig verstanden – deren Willen also erkannt – hat (Gauch/Schluep/Schmid, a.a.O., Rz. 310). Möglich ist aber auch der Fall, in dem mindestens eine der Parteien die andere nicht tatsächlich richtig verstanden – deren Willen also nicht erkannt – hat; in diesem Fall kommt das Vertrauensprinzip zum Zug, wonach die Erklärung der anderen Partei so auszulegen ist, wie der Empfänger sie nach Treu und Glauben verstehen durfte und musste (Gauch/Schluep/Schmid, a.a.O., Rz. 316). Ein Konsens – wie auch ein Dissens – bezieht sich nur auf die Willensäusserung, nicht aber auf den inneren Willen; wenn die Erklärungen übereinstimmen, aber eine dem Willen ihres Urhebers nicht entspricht oder beide dies nicht tun, ist der Vertrag dennoch geschlossen, aber für den Irrenden nach Art. 23 ff. OR unverbindlich (vgl. Von Tuhr/Peter, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, Band I, Zürich 1979, § 24 V.).

2.1.3. Die Beschwerdeführerin und die Beschwerdegegnerin begannen – wie aus den vorliegenden Akten hervorgeht – im Verlaufe des Jahres 2002 Verhandlungen über den Abschluss eines Erschliessungsvertrags für das Grundstück Nr. 000, Grundbuch Z.. Zu welchen Ergebnissen die ersten Gespräche führten und inwiefern sich daraus ein vertraglicher Konsens ergab, ist den vorliegenden Akten nicht zu entnehmen. Fest steht, dass am 16. Oktober 2002 die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin einen Protokollauszug der Gemeinderatssitzung vom 9. Oktober 2002 zustellte. Daraus geht hervor, dass nach Art. 1a des Reglementes über die Beiträge und Gebühren für



sämtliche Grundstücke in der Bauzone Erschliessungsbeiträge inkl. Strassenbeleuchtung von Fr. 7.50 pro m<sup>2</sup>, zuzüglich dem jeweils gültigen Mehrwertsteuersatz, zu bezahlen seien. Soweit es sich aus den vorliegenden Akten und dem Wortlaut des Protokollentwurfs ergibt, sollte dieser Protokollauszug keinen Antrag im Sinne von Art. 5 OR darstellen, sondern die Beschwerdeführerin über das Ergebnis der Beratungen in der Sitzung des Gemeinderates Z. vom 9. Oktober 2002 informieren. Ausdrücklich festgehalten wurde im Protokoll, dass "für die Erschliessung des Stromes" ein separater Vertrag abgeschlossen werde. Ein Konsens darüber, es seien in der Bauzone Erschliessungsbeiträge inkl. Strassenbeleuchtung von Fr. 7.50 pro m<sup>2</sup>, zuzüglich dem jeweils gültigen Mehrwertsteuersatz, zu bezahlen, bestand zu diesem Zeitpunkt nicht; ein Vertrag mit diesem Inhalt war noch nicht zustande gekommen.

Wie aus den vorliegenden Akten hervorgeht, unterzeichneten sowohl die Beschwerdeführerin als auch die Beschwerdegegnerin am 17. Oktober 2002 eine Vereinbarung für die Stromversorgung des Baugebiets Lenter; darin war festgehalten, dass nach Art. 1a des Reglementes über die Beiträge und Gebühren für sämtliche Grundstücke in der Bauzone Erschliessungsbeiträge von Fr. 7.50 pro m<sup>2</sup>, zuzüglich dem jeweils gültigen Mehrwertsteuersatz, zu bezahlen seien. Der Zusatz – wie ihn der am 16. Oktober 2002 der Beschwerdeführerin versandte Protokollauszug vom 9. Oktober 2002 enthält –, wonach die Erschliessungsbeiträge von Fr. 7.50 pro m<sup>2</sup> auch die Strassenbeleuchtung umfassten, fehlte im Text der Vereinbarung vom 17. Oktober 2002. Soweit es sich aus den Akten ergibt, unterzeichnete die Beschwerdeführerin die Vereinbarung in dieser Form, ohne gegen deren – vom Protokollauszug abweichende – Formulierung etwas einzuwenden. Gleichentags unterzeichneten die Beschwerdeführerin und die Beschwerdegegnerin einen Erschliessungsvertrag betreffend die Erschliessung des zur Einzonung bestimmten Grundstückes L-; lit. C/1. des Vertrags hielt fest, die Gemeinde Z. ermächtige die Grundeigentümerin X.Y.-Z. im Sinne von Art. 50 Abs. 2 BauG, die Erschliessung des L-es auf eigene Rechnung nach den genehmigten Plänen der Gemeinde zu erstellen. Lit. C/2. bestimmte, die Erschliessung (im engeren Sinn) erfasse im Einzelnen folgende Bestandteile: Strassen incl. Strassenbeleuchtung (gemäss den genehmigten Strassenplänen), Abwasser, Trinkwasser, Strom, Gas, TV, Telefon, wobei die H. AG mit den einzelnen Werken separate Verträge abzuschliessen habe. Aus diesem Wortlaut geht hervor, dass die



Beschwerdeführerin ermächtigt wurde, die Strassenbeleuchtung auf eigene Rechnung zu erstellen. Soweit es sich aus den Akten ergibt, unterzeichnete die Beschwerdeführerin auch diesen Vertrag in dieser Form, ohne gegen dessen – vom Protokollauszug vom 16. Oktober 2002 abweichende – Formulierung etwas einzuwenden. Somit ergibt sich, dass bei beiden Verträgen ein Konsens bestand; die Parteien haben – zumindest vordergründig – übereinstimmende Willenserklärungen abgegeben, weshalb beide verwaltungsrechtlichen Verträge gültig zustande gekommen sind. Der Konsens in beiden Verträgen bezieht sich allerdings nur auf die Willensäusserungen, nicht aber – wie noch zu zeigen sein wird – auf den inneren Willen der Vertragsparteien. Solange jedoch die Erklärungen der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegnerin übereinstimmen, aber eine dem Willen ihrer Urheberin nicht entspricht, ist der Vertrag dennoch geschlossen.

Auch in bezug auf ihre Form sind die beiden Verträge gültig zustande gekommen: Im Bereich der verwaltungsrechtlichen Verträge schreibt zwar keine gesetzliche Bestimmung eine besondere Form vor, doch überwiegt in der Rechtsprechung und im Schrifttum die Ansicht, es sei die Schriftform im Sinne von Art. 12 ff. OR aus Gründen der Rechtssicherheit notwendig (vgl. VPB 1955, Nr. 94, S. 184 und 188; die Frage wurde vom Bundesgericht in BGE 99 Ib 120 f. E. 3a offen gelassen; Tschannen/Zimmerli, a.a.O., § 35 N 6; Moor, a.a.O., S. 389; A. Grisel, *Traité de droit administratif*, Band I, Neuenburg 1984, S. 453).

2.2. Die Beschwerdeführerin bestreitet, an den – wie sich gezeigt hat – gültig zustande gekommenen Erschliessungsvertrag vom 17. Oktober 2002 gebunden zu sein: Sie beruft sich auf die Einwendung der Täuschung einerseits und die Einwendung des Erklärungs- und Grundlagenirrtums andererseits. Es sei erstellt, dass sie einen anderen Vertrag abschliessen wollte, als er ihr heute vorgehalten werden wolle; es sei für sie notwendige Geschäftsgrundlage gewesen – und habe es für sie nach Treu und Glauben auch sein dürfen –, dass die Kosten für die Strassenbeleuchtung der Praxis in Z. und den Zusicherungen der zuständigen Gemeindeorgane entsprechend im allgemeinen Erschliessungsbeitrag für die Stromversorgung mit enthalten waren, weshalb der Erschliessungsvertrag für sie zumindest in bezug auf die Erschliessungskomponente Strassenbeleuchtung einseitig unverbindlich wäre.



## St.Galler Gerichte

Die Beschwerdeführerin bringt mit ihren Einwendungen vor, ihr Wille, den Erschliessungsvertrag vom 17. Oktober 2002 zu schliessen, leide in mehrfacher Hinsicht unter einem Mangel. Dabei beruft sie sich sinngemäss auf die Bestimmungen von Art. 23 ff. OR, welche die verschiedenen Mängel des Vertragsabschlusses im Privatrecht regeln.

Die Bestimmungen von Art. 23 ff. OR sind als subsidiäres öffentliches Recht ebenfalls auf verwaltungsrechtliche Verträge anwendbar (vgl. BGE 132 II 164 E. 3.1; BGE 105 Ia 207 E. 2c; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 1118; Tschannen/Zimmerli, a.a.O., § 35 N 10; vgl. zum Ganzen auch A. Abegg, Der Verwaltungsvertrag zwischen Staatsverwaltung und Privaten, Zürich/Basel/Genf 2009, S. 187 ff. und S. 196). Die von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Einwendungen sind im Beschwerdeverfahren, das sich auf eine Forderung bezieht, sinngemäss nach Art. 227 Abs. 2 ZPG zugelassen und somit nach Art. 23 ff. OR zu prüfen.

2.2.1. Die Beschwerdeführerin beruft sich auf den Erklärungsirrtum, den Grundlagenirrtum sowie die Täuschung.

Wer sich im Erklärungsirrtum befindet, gibt dem Empfänger unbewusst etwas kund, das nicht seinem wirklichen Willen entspricht; aus Versehen gibt er eine Erklärung ab, die seinem Willen nicht entspricht, weshalb eine Diskrepanz zwischen seinem Willen und dem objektiven Sinn seines Erklärungsverhaltens besteht (vgl. Gauch/Schluep/Schmid, a.a.O., Rz. 810). Art. 24 Abs. 1 Ziff. 1-3 OR beschreiben Fälle eines Erklärungsirrtums: Der Irrende wollte einen anderen Vertrag eingehen als denjenigen, für den er seine Zustimmung erklärt hat (Ziff. 1), der Wille des Irrenden war auf eine andere Sache oder – wo der Vertrag mit Rücksicht auf eine bestimmte Person abgeschlossen wurde – auf eine andere Person gerichtet, als er erklärt hat (Ziff. 2), oder der Irrende hat eine Leistung von erheblich grösserem Umfang versprochen oder hat sich eine Gegenleistung von erheblich geringerem Umfang versprechen lassen, als es sein Wille war (Ziff. 3).

Ein Grundlagenirrtum ist ein qualifizierter Motivirrtum (vgl. Gauch/Schluep/Schmid, a.a.O., Rz. 775); er ist in Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR geregelt, obgleich ihn diese Bestimmung nicht explizit so bezeichnet (vgl. Gauch/



Schluép/Schmid, a.a.O., Rz. 775). Ein Grundlagenirrtum liegt gemäss Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR vor, wenn der Irrtum einen bestimmten Sachverhalt betraf, der vom Irrenden nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr als eine notwendige Grundlage des Vertrags betrachtet wurde. Der Irrende muss einerseits – als subjektive Voraussetzung – den betreffenden Sachverhalt als unerlässliche Voraussetzung des Vertrages angesehen haben, und ausserdem hat er ihn – als objektive Voraussetzung – nach Treu und Glauben im Verkehr als Grundlage des Vertrags ansehen dürfen (vgl. Gauch/Schluép/

Schmid, a.a.O., Rz. 779 ff; Guhl/Koller/Schnyder/Druey, Das Schweizerische Obligationenrecht, 9. Aufl., Zürich 2000, § 16 N 10).

Sowohl der Erklärungs- als auch der Grundlagenirrtum sind gemäss Art. 24 Abs. 1 OR wesentliche Irrtümer. Nach Art. 23 OR ist der Vertrag für denjenigen unverbindlich, der sich beim Abschluss in einem wesentlichen Irrtum befunden hat.

Die Einwendung der Täuschung – wie sie die Beschwerdeführerin geltend macht – ist in Art. 28 OR geregelt. Ist ein Vertragschliessender durch absichtliche Täuschung seitens des andern zum Vertragsabschluss verleitet worden, so ist gemäss Art. 28 Abs. 1 OR der Vertrag für ihn auch dann nicht verbindlich, wenn der erregte Irrtum kein wesentlicher war. Die betroffene Partei unterliegt einem Motivirrtum, der auf absichtlicher Täuschung beruht, und schliesst gestützt auf diesen Motivirrtum den Vertrag. Wäre sie diesem Motivirrtum nicht unterlegen, hätte sie den Vertrag überhaupt nicht oder nicht so – sondern zu günstigeren Bedingungen – abgeschlossen (vgl. Gauch/Schluép/Schmid, a.a.O., Rz. 856). Wie Art. 28 Abs. 1 OR – ebenso wie dessen Marginale – ausdrücklich besagt, muss die Täuschung absichtlich sein. Die Täuschung ist absichtlich, wenn der Vertragsgegner durch positives Verhalten oder durch Schweigen täuscht (vgl. Gauch/Schluép/Schmid, a.a.O., Rz. 858 ff.) und die Unrichtigkeit des Sachverhalts kennt (l. Schwenzer, in: Honsell/Vogt/Wiegand, Obligationenrecht I, Art. 1-529 OR, 4. Aufl, Basel 2007, N 11 zu Art. 28 OR).

Art. 31 Abs. 1 OR bestimmt, dass der Vertrag als genehmigt gilt, wenn der durch Irrtum, Täuschung oder Furcht beeinflusste Teil binnen Jahresfrist weder dem anderen eröffnet, dass er den Vertrag nicht halte, noch eine schon erfolgte Leistung zurückfordert. Die Unverbindlichkeit des Vertrags macht eine Vertragspartei mittels



Erklärung geltend (Schwenzer, a.a.O., N 3 zu Art. 31 OR). Diese Erklärung kann sowohl ausdrücklich als auch konkludent sein (vgl. B. Schmidlin, N 67 zu Art. 31 OR, in: Berner Kommentar, Band VI, 1. Abt., 2. Teilb., Unterteilb. 1b, Mängel des Vertragsabschlusses, Art. 23-31 OR, Bern 1995); ausdrücklich kann sie sein, wenn eine Partei erklärt, den Vertrag nicht halten zu wollen, während eine konkludente Anfechtungserklärung beispielsweise im Verlangen der Rückgewähr bereits erbrachter Leistungen oder der Rücksendung bereits empfangener oder der Annahmeverweigerung angebotener Leistungen gesehen werden kann (Schwenzer, a.a.O., N 3 zu Art. 31 OR). Die Anfechtungserklärung kann ebenfalls aus konkludentem Verhalten entnommen werden, wenn der Anfechtende die Leistung verweigert oder zurückhält (Schmidlin, a.a.O., N 70 zu Art. 31 OR). Die Anfechtungserklärung ist formfrei, selbst wenn ein formbedürftiges Rechtsgeschäft angefochten wird (Schwenzer, a.a.O., N 4 zu Art. 31 OR). Falls die Gegenpartei behauptet, die sich irrende Partei habe das Vertragsverhältnis genehmigt, trägt erstere dafür die Beweislast (BGE 108 II 106 E. 2a; Schwenzer, a.a.O., N 24 zu Art. 31 OR).

Die einjährige Frist des Art. 31 Abs. 1 OR beginnt gemäss Art. 31 Abs. 2 OR in den Fällen des Irrtums und der Täuschung mit der Entdeckung. Falls der Gegner des Irrrenden geltend macht, die Jahresfrist sei unbenutzt abgelaufen, muss er dafür den Beweis erbringen (BGE 59 II 240 E. 2; BGE 26 II 401 E. 4; Guhl/Koller/Schnyder/Druey, a.a.O., § 16 N 25).

2.2.2. Die Beschwerdeführerin macht in bezug auf ihre drei Einwendungen geltend, es sei erstellt – und im Entscheid der Vorinstanz auch so festgehalten – dass sie einen anderen Vertrag abschliessen wollte, als er ihr heute vorgehalten werden wolle. Es sei für sie notwendige Geschäftsgrundlage gewesen – und habe dies nach Treu und Glauben auch sein dürfen –, dass die Kosten für die Strassenbeleuchtung der Praxis in Z. und den Zusicherungen der zuständigen Gemeindeorgane entsprechend im allgemeinen Erschliessungsbeitrag von Fr. 7.50 pro m<sup>2</sup> für die Stromversorgung mit enthalten waren.

Aus den vorliegenden Akten lässt sich nachvollziehen, dass die Beschwerdeführerin eine Erklärung abgab, als sie am 17. Oktober 2002 gleichzeitig den Erschliessungsvertrag und die Vereinbarung über die Stromversorgung des



Baugebietes Lenter unterzeichnete, die ihrem Willen nicht entsprach. Mit den beiden Verträgen, die sie eigenhändig unterzeichnete, hat die Beschwerdeführerin im Sinne von Art. 24 Abs. 1 Ziff. 3 OR eine Leistung von erheblich grösserem Umfang versprochen, als es ihr Wille war. Dies zeigen auch die beiden Rechnungen vom 9. März 2007 bzw. 21. April 2009, welche die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin zustellte. Die Beschwerdeführerin unterzeichnete die beiden Verträge am 17. Oktober 2002 in der Annahme, die Kosten für die Strassenbeleuchtung seien mit dem Betrag, den sie als Erschliessungsbeitrag von Fr. 7.50 pro m<sup>2</sup> gemäss der Vereinbarung für die Stromversorgung zu bezahlen sich verpflichtete, abgegolten. Diese Zusicherung machte ihr – was die Beschwerdegegnerin im übrigen auch nicht bestreitet – im Rahmen der Verhandlungen zu den Verträgen auch mündlich der damalige Gemeindepräsident. Am Tag vor der Vertragsunterzeichnung wurde der Beschwerdeführerin zudem ein Auszug des Protokolls der Gemeinderatssitzung vom 9. Oktober 2002 versandt, der ebendiesen Sachverhalt festlegte. Ob – wie die Beschwerdegegnerin vorbringt – ein "offizielles Protokoll" zu ebendiesem oder zu einem späteren Zeitpunkt bestand, das einen anderen Sachverhalt wiedergab, ist irrelevant: Die Beschwerdeführerin durfte davon ausgehen, dass die schriftlich unterzeichneten Verträge den von der Beschwerdegegnerin ausgedrückten Willen wiedergeben, ohne noch einmal im Detail zu prüfen, ob auch die beiden Verträge wörtlich mit dem ihr zugesicherten Sachverhalt übereinstimmten. Auch bei einer solchen Prüfung hätte die Beschwerdeführerin nicht davon ausgehen müssen, dass die Verträge nicht mit dem ihr zugesicherten Sachverhalt übereinstimmten. Die Beschwerdeführerin befand sich somit in einem Erklärungsirrtum, als sie die beiden Verträge am 17. Oktober 2002 unterzeichnete; sie hat eine Leistung von erheblich grösserem Umfang versprochen, als es ihr Wille war. Gemäss den beiden unterzeichneten Verträgen wurde sie verpflichtet, die Kosten für die Strassenbeleuchtung separat zu tragen, während sie die beiden Dokumente in der Annahme unterschrieb, die Kosten für die Strassenbeleuchtung seien im Erschliessungsbeitrag von Fr. 7.50 pro m<sup>2</sup> eingeschlossen. Die Kosten für die Strassenbeleuchtung betragen gemäss vorliegenden Rechnungen für die 1. und 2. Etappe insgesamt Fr. 150'147.55, wobei die Rechnung für die 2. Etappe – da die Strassenbeleuchtung für die 2. und 3. Etappe gleichzeitig erstellt wurde – gemäss Auskunft der Beschwerdegegnerin auch die Kosten für die Strassenbeleuchtung der 3.



## St.Galler Gerichte

– und letzten – Etappe umfasst. Der Betrag von Fr. 150'147.55 (inkl. Rechnung 2. Etappe bzw. 2. und 3. Etappe vom 21. April 2009 über Fr. 111'330.55) lässt sich denn auch – wie dies Art. 24 Abs. 1 Ziff. 3 OR voraussetzt – als Leistung von erheblich grösserem Umfang bezeichnen, als es der Wille der Beschwerdeführerin war.

Der Vertragsabschluss in bezug auf den Erschliessungsvertrag vom 17. Oktober 2002 – wie auch die Vereinbarung für die Stromversorgung des Baugebiets Lenter vom 17. Oktober 2002, was die Beschwerdeführerin allerdings nicht geltend macht – leidet unter einem Mangel; zudem ist der Erklärungsirrtum der Beschwerdeführerin ein wesentlicher. Es bleibt einzig zu prüfen, ob die Beschwerdeführerin – die sich im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung in einem Erklärungsirrtum befand – diesen wesentlichen Irrtum rechtzeitig gegenüber der Beschwerdegegnerin zum Ausdruck gebracht hat.

Wie aus den vorliegenden Akten hervorgeht, stellte die Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 8. März 2007 bzw. – offenbar in der korrigierten Version vom 9. März 2007 gestützt auf den Erschliessungsvertrag vom 17. Oktober 2002 – für die Kosten der öffentlichen Beleuchtung "Erschliessung Lenter 1. Etappe" der Beschwerdeführerin eine Rechnung über Fr. 38'817.--. Diese Rechnung – aus unerfindlichen Gründen mit einer Rechtsmittelbelehrung ausgestattet – hat die Beschwerdeführerin bzw. ihr Vertreter – soweit dies aus den Akten hervorgeht – am 2. April, an der Besprechung vom 4. Juni, mit Schreiben vom 4. Juli, anlässlich der Besprechung vom 15. Oktober, an der Besprechung vom 16. November und mit Schreiben vom 20. November 2007 bestritten; sie stellte sich konstant auf den Standpunkt, den in Rechnung gestellten Betrag nicht zu schulden und leistete in der Folge auch keine Zahlung, da sie der Ansicht war, sie habe sich mit dem Erschliessungsvertrag vom 17. Oktober 2002 nicht zu dieser Zahlung verpflichtet. Ihre – irrtümlich im Vertrag zugesicherte – Leistung hat sie somit verweigert; diese – wiederholt zum Ausdruck gebrachte – Weigerung und schliesslich der Verzicht darauf, den für die 1. Etappe in Rechnung gestellten Betrag zu bezahlen, ist als Zurückhaltung der vertraglichen Leistung und somit als konkludente Anfechtungserklärung zu interpretieren. Es ist davon auszugehen – und die Beschwerdegegnerin bestreitet dies auch nicht –, dass die Beschwerdeführerin ihren Irrtum erst am 9. bzw. 10. März 2007 entdeckte, als ihr die Beschwerdegegnerin die Kosten für die "öffentliche Beleuchtung" im Rahmen der "Erschliessung Lenter 1.



Etappe" in Rechnung stellte. Die gemäss Art. 31 Abs. 1 OR einjährige Frist, die einer durch Irrtum beeinflussten Vertragspartei nach der Entdeckung dieses Irrtums verbleibt, um ihre - ausdrückliche oder konkludente - Anfechtungserklärung abzugeben, ist somit erfüllt. Dass die Jahresfrist gemäss Art. 31 Abs. 2 OR unbenutzt abgelaufen wäre, hat im übrigen die – in diesem Punkt beweisbelastete – Beschwerdegegnerin nicht nachgewiesen.

Aus dieser Feststellung folgt, dass die Einwendung der Beschwerdeführerin, es liege in bezug auf den Umfang der Erschliessungskosten, deren Übernahme sie im Erschliessungsvertrag am 17. Oktober 2002 eingegangen ist, ein Erklärungsirrtum im Sinne von Art. 24 Abs. 1 Ziff. 3 OR vor, begründet ist. Zu klären gilt es daher die Rechtsfolge aus dieser Feststellung. Offen bleiben kann hingegen – wie sich im folgenden ergibt –, ob sich die Beschwerdeführerin – wie sie in ihrer Beschwerdeschrift geltend macht – zu Recht auch auf die Einwendungen des Grundlagenirrtums sowie der Täuschung berufen hat: Der Grundlagenirrtum nach Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR ist im Sinne von Art. 24 Abs. 1 OR ebenfalls ein wesentlicher, und auch die Einwendung der Täuschung gemäss Art. 28 Abs. 1 OR zeitigt dieselbe Rechtsfolge wie der Erklärungsirrtum.

2.3. Die Beschwerdeführerin macht als Rechtsfolge ihres Irrtums geltend, der Erschliessungsvertrag wäre damit, nach Art. 20 Abs. 2 OR zumindest für die Erschliessungskomponente Strassenbeleuchtung, einseitig unverbindlich.

Gemäss Art. 23 OR ist der Vertrag für denjenigen unverbindlich, der sich beim Abschluss in einem wesentlichen Irrtum befunden hat. Für den Fall, dass sich der Irrtum nur auf einen Teil des Vertrags bezieht, sieht das OR keine Regel vor. Die Gerichtspraxis wendet Art. 20 Abs. 2 OR über die Teilnichtigkeit von Verträgen analog an und lässt Teilunverbindlichkeit eintreten, sofern nicht anzunehmen ist, dass der Vertrag ohne den unverbindlichen Teil nicht geschlossen worden wäre (BGE 125 III 356 E. 3; BGE 123 III 298 E. 2e aa; BGE 116 II 687 E. 2b aa; BGE 107 II 423 E. 3a; BGE 78 II 218 E. 5; ebenso Schwenger, a.a.O., N 11 zu Art. 23 OR; Guhl/Koller/Schnyder/Druey, a.a.O., § 16 N 29; Schmidlin, a.a.O., N 148 zu Art. 23/24 OR). Die Anfechtbarkeit nach Art. 23 OR soll nicht weiter führen, als es der mangelhafte Wille der irrenden Partei erfordert (Schmidlin, a.a.O., N 149 zu Art. 23/24 OR). Die Teilanfechtung eines Vertrags



wegen wesentlichen Irrtums setzt voraus, dass sein Inhalt sowohl in subjektiver wie objektiver Hinsicht teilbar ist, so dass der nicht angefochtene, verbleibende Teil noch immer ein sinnvolles Vertragsganzes bildet, das für sich selbst bestehen kann (Schmidlin, a.a.O., N 156 zu Art. 23/24 OR). Subjektiv teilbar ist ein Vertragsinhalt, wenn der vom Irrtum betroffene Teil nur als Vertragsteil neben anderen unerlässliche Bedingung des Vertragsabschlusses war; objektiv teilbar ist ein Vertragsinhalt, wenn die vom Irrtum betroffenen Teile auch nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr als für sich bestehend angesehen werden dürfen (Schmidlin, a.a.O., N 156 zu Art. 23/24 OR).

Die Beschwerdeführerin hat sich, als sie am 17. Oktober 2002 den Erschliessungsvertrag mit der Beschwerdegegnerin schloss, insofern geirrt, als sie davon ausging, die Kosten für die Strassenbeleuchtung seien mit dem Erschliessungsbeitrag von Fr. 7.50 pro m<sup>2</sup>, den sie in der gleichentags geschlossenen Vereinbarung für die Stromversorgung des Baugebietes Lenter zu zahlen versprochen hatte, abgegolten. Der Inhalt des Erschliessungsvertrags ist sowohl in subjektiver wie auch in objektiver Hinsicht teilbar; auch der verbleibende Teil des Vertrags – ohne die Klausel, die von der Beschwerdeführerin zu bezahlende Erschliessung im engeren Sinn umfasse auch die Strassenbeleuchtung – bildet noch immer ein sinnvolles Vertragsganzes, das für sich selbst bestehen kann. Der vom Irrtum betroffene Teil des Vertrags war nur als Vertragsteil neben anderen unerlässliche Bedingung des Vertragsabschlusses, und auch nach Treu und Glauben darf der vom Irrtum betroffene Teil im Geschäftsverkehr als für sich bestehend angesehen werden. Es steht somit fest, dass der Erschliessungsvertrag vom 17. Oktober 2002 in bezug auf die Klausel, die Erschliessung im engeren Sinne – die zulasten der Grundeigentümerin gehen soll – umfasse auch die Strassenbeleuchtung, für die Beschwerdeführerin unverbindlich ist.

Wie sich aus den vorstehenden Erwägungen ergibt, besteht gegenüber der Beschwerdeführerin für die von der Beschwerdegegnerin geltend gemachte Forderung, wonach sie ihr gestützt auf die Klausel des Erschliessungsvertrags vom 17. Oktober 2002 für die Kosten der Strassenbeleuchtung Fr. 38'817.-- schulde, keine Anspruchsgrundlage. In diesem Sinne hat die Vorinstanz mit ihrem Entscheid vom 24. Februar 2009 die Klage der Beschwerdegegnerin – gestützt auf den Erschliessungsvertrag vom 17. Oktober 2002 – über Fr. 38'817.-- zu Unrecht



gutgeheissen. Folglich ist die Beschwerde gutzuheissen und der Entscheid der Regierung vom 24. Februar 2009 aufzuheben.

4. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.-- ist angemessen (Art. 13, Ziff. 622 Gerichtskostentarif, sGS 941.12). Auf deren Erhebung ist nicht zu verzichten (Art. 95 Abs. 3 VRP). Der Kostenvorschuss von Fr. 3'000.-- ist der Beschwerdeführerin zurückzuerstatten.

Die Beschwerdeführerin hat Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung für das Verfahren vor der Regierung und für das Beschwerdeverfahren (Art. 98 Abs. 1 und 98bis VRP). Ihr Rechtsvertreter weist in der Kostennote vom 2. Juni 2009 für das Verfahren vor der Regierung ein Honorar von Fr. 6'500.-- zuzügl. MWSt und für das Beschwerdeverfahren ein Honorar von Fr. 3'250.-- zuzügl. Barauslagen von 4 % bzw. Fr. 390.-- und MWSt aus. Das Honorar für das Verfahren vor der Regierung liegt mit Fr. 6'500.-- über der gemäss Art. 22 Abs. 1 lit. a der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten (sGS 963.75, abgekürzt HonO) vor Verwaltungsbehörden in der Verwaltungsrechtspflege auf maximal Fr. 6'000.-- begrenzten Honorarpauschale, welche vorliegend massgebend ist. Ein aussergewöhnlich kompliziertes Verfahren nach Art. 22 Abs. 2 HonO liegt nicht vor. Ein Honorar von pauschal Fr. 5'000.-- zuzügl. MWSt für das Verfahren vor der Regierung ist angemessen. Das Honorar von Fr. 3'250.-- für das Beschwerdeverfahren ist tarifgemäss und angemessen (Art. 22 Abs. 1 lit. b HonO). Die Barauslagen sind gestützt auf Art. 28bis Abs. 1 HonO auf Fr. 330.-- festzusetzen. Somit hat die Beschwerdegegnerin die Beschwerdeführerin für das Verfahren vor der Regierung sowie für das Beschwerdeverfahren mit insgesamt Fr. 8'580.-- zuzügl. MWSt ausseramtlich zu entschädigen.

Demnach hat das Verwaltungsgericht

**zu Recht erkannt:**



## St.Galler Gerichte

1./ Die Beschwerde wird gutgeheissen und der Entscheid der Regierung vom 24. Februar 2009 aufgehoben.

2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'000.-- werden der Beschwerdegegnerin auferlegt. Auf ihre Erhebung wird nicht verzichtet. Der Kostenvorschuss von Fr. 3'000.-- wird der Beschwerdeführerin zurückerstattet.

3./ Die Beschwerdegegnerin hat die Beschwerdeführerin für das Verfahren vor der Regierung und das Beschwerdeverfahren mit Fr. 8'580.-- zuzügl. MWSt ausseramtlich zu entschädigen.

V.      R.      W.

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Versand dieses Entscheides an:

- die Beschwerdeführerin (durch Rechtsanwalt Dr. A.)
- die Vorinstanz
- die Beschwerdegegnerin

am:



Rechtsmittelbelehrung:

Sofern eine Rechtsverletzung nach Art. 95 ff. BGG geltend gemacht wird, kann gegen diesen Entscheid gestützt auf Art. 82 lit. a BGG innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde erhoben werden.