

Offerte: Verjährungsunterbrechung und weitere Dienstleistungen für Grundeigentümerinnen und –eigentümer im Bereich der Seelinie am Bodensee (Kreuzlingen – St. Margrethen)

1. Ausgangslage

peter ettler dr. iur.
ettler@ebsbs.ch

ursula brunner dr. dr. h. c.
brunner@ebsbs.ch

adrian suter lic. iur.
suter@ebsbs.ch

adrian strütt dr. iur.
struett@ebsbs.ch

Die Bahnlinie zwischen Kreuzlingen und St. Margrethen (Seelinie) wird seit einigen Jahren in zunehmendem Masse für den Güterverkehr genutzt. Die Anwohnerinnen und Anwohner werden dadurch massiv mit störendem und lästigem Lärm vor allem nachts belastet. Damit geht eine Wertverminderung der betroffenen Liegenschaften einher, für welche die betroffenen Grundeigentümer auf enteignungsrechtlichem Weg grundsätzlich eine Entschädigung verlangen können.

martin looser ra
looser@ebsbs.ch

2. Voraussetzungen des Anspruchs auf Minderwertentschädigung

Damit dieser Anspruch auf Minderwertentschädigung erfolgreich durchgesetzt werden kann, müssen in jedem Einzelfall verschiedene Voraussetzungen erfüllt sein:

eingetragen
im anwaltsregister

- Zunächst muss der erlittene Schaden (die Wertverminderung) eine gewisse *Schwere* aufweisen. Das Bundesgericht hat in neuester Zeit entschieden, dass jedenfalls bei einer Wertverminderung von 10 % von einem schweren Schaden auszugehen ist. Ob die Voraussetzung auch unter dieser Schwelle erfüllt sein kann, ist bisher gerichtlich nicht geklärt. Das Ausmass der Wertverminderung im Einzelfall ist durch die Eidgenössische Schätzungskommission im enteignungsrechtlichen Verfahren zu ermitteln.
- Als weitere Voraussetzung muss die Lärmbeeinträchtigung *das unter Nachbarn übliche und zumutbare Mass* überschreiten. Wo die Immissionsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung überschritten werden, ist diese Vorausset-

zung nach bundesgerichtlicher Praxis ohne Weiteres erfüllt. Aber auch wo die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten sind, kann das Kriterium je nach Art, Intensität und Regelmässigkeit des Lärms dennoch erfüllt sein.

- Zudem darf der Schadenseintritt für die Betroffenen im Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs *nicht vorhersehbar* gewesen sein. (Wurde die Liegenschaft durch einen erb- oder schenkungsrechtlichen Vorgang erworben, ist auf das Datum des Erwerbs durch den Erblasser bzw. Schenker abzustellen.) Gemäss einer neuen Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts ist zu unterscheiden zwischen der Vorhersehbarkeit der allgemeinen Verkehrsentwicklung einerseits und von ausserordentlichen Entwicklungen andererseits, die nicht mit dem normalen Verkehrswachstum erklärt werden können. Bei *allgemeinen* Verkehrsentwicklungen tendieren die Gerichte zur Ansetzung eines relativ frühen Stichtags. So unterstellt das Bundesgericht etwa, die allgemeine Zunahme des Luftverkehrs sei bereits seit 1961 vorhersehbar gewesen. *Ausserordentliche* Entwicklungen sind dagegen erst dann vorhersehbar, wenn sie öffentlich bekannt sind.
- Ab wann für den „Durchschnittsbürger“ vorhersehbar wurde, dass die Seelinie im heutigen Ausmass für den lärmigen Güterverkehr verwendet wird, ist deshalb gegebenenfalls gerichtlich zu klären.

3. Problem: Drohende Verjährung

Ein enteignungsrechtlicher Anspruch auf Minderwertentschädigung entsteht im Zeitpunkt, in dem die oben dargestellten drei Voraussetzungen erfüllt sind. Im Fall der Seelinie ist davon auszugehen, dass der Anspruch auf Minderwertentschädigung mit Aufnahme bzw. Vermehrung des Güterverkehrs, etwa ab 2005 entstanden ist. Weil der Anspruch nach Ablauf von 5 Jahren seit seinem Entstehen verjährt, sollten betroffene Eigentümer jetzt handeln. Sie können den Eintritt der Verjährung durch einfache Anmeldung der Forderung bei der Enteignerin verhindern.

Die Verjährungsunterbrechung dient allein dazu, die drohende Verjährung und damit den „Verlust“ des Anspruchs zu verhindern. Durch die Verjährungsunterbrechung entsteht keine Verpflichtung, anschliessend das Enteignungsverfahren auch durchzuführen. Die Eigentümerinnen und Eigentümer bleiben frei, in einem späteren Zeitpunkt über die Durchsetzung ihres Anspruchs zu entscheiden.

4. Problem: Liegenschaftsverkauf nach Eingabe der Verjährungsunterbrechung

Falls Sie Ihre Liegenschaft verkaufen, aber Ihre Entschädigungsforderung gegen die SBB AG aufrecht erhalten wollen, sind je nach Verhalten der SBB AG verschiedene Vorkehren zu treffen, damit Sie Ihre Ansprüche nicht verlieren. Eine Abtretung der Forderung an den Erwerber der Liegenschaft ist auf keinen Fall möglich. In diesem Falle beraten wir Sie gerne. Bitte kontaktieren Sie uns rechtzeitig vor dem Verkauf.

5. Offerte

Vor diesem rechtlichen Hintergrund und auf Anfrage des Vorstands IG Seelinie unterbreite ich den Vereinsmitgliedern sowie weiteren Interessierten folgende Alternativ-Offerte:

5.1 Verjährungsunterbrechung durch die Betroffenen selbst

Sie benützen die Mustervereinbarung auf der homepage der IG Seelinie, füllen diese selber sorgfältig aus und senden sie der SBB AG zu. Der IG Seelinie stellen Sie eine Kopie Ihrer Eingabe zu. Die IG Seelinie sammelt die Kopien und stellt sie uns zu. Zu gegebener Zeit werden wir uns bei Ihnen melden und Sie darüber informieren, ob ein Beitritt zu einem Musterprozess sinnvoll ist und Ihnen eine Offerte unterbreiten. Anwaltskosten entstehen für Sie erst ab Annahme der Offerte.

Für Ihren Briefverkehr mit der SBB AG lehnen wir jegliche Haftung ab.

5.2 Verjährungsunterbrechung durch unser Büro

1. Unsere Kanzlei unterbricht die Verjährung für Grundeigentümerinnen und -eigentümer, welche sich mit Angaben gemäss beiliegender Vollmacht bei uns anmelden.
2. Wenn Rechtsänderungen oder neue enteignungsrechtliche Bundesgerichtsentscheide vorliegen, welche für die Beurteilung der Entschädigungsberechtigung im Bereich der Seelinie Kreuzlingen – St. Margrethen von Bedeutung sind, informieren wir die Angemeldeten. Dieser Service ist während drei Jahren ab Anmeldung inbegriffen.

3. Mit der Unterzeichnung des beiliegenden Vollmachtsformulars erteilen Sie uns den entsprechenden Auftrag und verpflichten sich zur Bezahlung der Pauschale innert 30 Tagen ab Rechnungsstellung.
4. Allfällige zusätzliche Aufwendungen für die Komplettierung nicht vollständiger Unterlagen werden zusätzlich zum Stundensatz gemäss Ziff. 5 verrechnet.
5. Allfällige persönliche Beratung zwecks Sicherung der geltend gemachten Forderung im Zusammenhang mit einem Liegenschaftsverkauf und dergleichen wird zusätzlich verrechnet. Dabei kommt ein Stundensatz von CHF 300.- plus MwSt plus allfällige Kleinspesen (wie Porti, Telefon, Kopien) zur Anwendung.
6. Es besteht keine Verpflichtung, einen allfälligen späteren Prozess über unsere Kanzlei abzuwickeln.
7. Sollte sich später ein allfälliger Prozess als mit vernünftigem Risikomachbar erweisen, werden Sie von uns dafür eine neue Offerte erhalten.

Die Dienstleistungen gemäss Ziff. 1 und 2 hievore offerieren wir Ihnen für eine Pauschale von CHF 300.- (zuzüglich Mehrwertsteuer) pro Liegenschaft. Damit wir die Eingaben bündeln können, ersuchen wir Sie, sich **in den nächsten Tagen** anzumelden und uns den Betrag von **CHF 322.80** auf das PC-Konto (80-31782-2) einzuzahlen (MwST-Nr. 325 953).

Zürich, 28. August 2009



Dr. Peter Ettl

VOLLMACHT

Rechtsanwalt

DR. IUR. PETER ETTLER

wird in Sachen Schweizerische Bundesbahnen
betreffend Minderwert (Verjährungsunterbrechung) für die Liegenschaft

Strasse / Nr.:	
PLZ / Ort:	
Grundstück-Nr.:	
Erwerbsdatum (bei Erbschaft oder Schenkung Datum des Erwerbs durch den Rechtsvorgänger):	
Erwerbsgrund (Kauf / Erbschaft etc.):	

zu allen Rechtshandlungen eines Generalbevollmächtigten mit dem Recht, Stellvertreter zu ernennen, bevollmächtigt.

Die Vollmacht schliesst insbesondere ein: Aussergerichtliche Vertretung, Vertretung vor allen Gerichten, Ergreifung von Rechtsmitteln, Abgabe von Abstandserklärungen, Abschluss von Vergleichen, Vollzug von Urteilen und abgeschlossenen Vergleichen und Empfangnahme von Zahlungen.

Die Klientschaft verpflichtet sich in allen Fällen zur Zahlung des Honorars und der Barauslagen des Bevollmächtigten. Das Honorar bemisst sich nach der Offerte vom 31. August 2009, welche der Auftraggeber/die Auftraggeberin vollumfänglich anerkennt.

Für die Erledigung von Streitigkeiten aus diesem Auftragsverhältnis werden die **ordentlichen Gerichte des Kantons Zürich** als zuständig anerkannt. **Ausschliesslicher Gerichtsstand** ist der **Geschäftssitz des Bevollmächtigten**. Das schweizerische Recht ist anwendbar.

.....
(Ort)

.....
(Datum)

Die Klientschaft

.....

Vorname:	
Name:	
Wohnadresse:	
PLZ / Wohnort:	
Tel:	
e-mail:	

Bitte pro Liegenschaft ein Vollmachtsformular verwenden!