

Wertzuwachs & Wertminderung von Immobilien

Mobilfunkantennen in der Nachbarschaft

Wechselt in Städten eine Immobilie den Besitzer, schauen Käufer und Verkäufer immer öfter nach oben. Der eine mit kritisch prüfendem Blick auf der Suche nach nahe gelegenen Mobilfunksendemasten, der andere eher besorgt wegen des Resultats dieser Sichtkontrolle. Die Sorge der Verkäufer ist begründet, schließlich sind Fälle bekannt, bei denen es zu empfindlichen Abschlügen kam. Eine Orientierung in dieser Sache ist freilich nach wie vor schwierig. Franz Daniel Schoeller, Sachverständiger für die Wertermittlung von Immobilien, hat deshalb viele kompetente Stellungnahmen aus unterschiedlichen Lagern zusammengetragen; er will damit eine einstweilige Orientierungshilfe für alle Betroffene geben – bis sich die Erkenntnislage verfestigt hat.

Inhaltsübersicht

Einführung: Warum diese Publikationszusammenstellung gemacht wurde

Expertenmeinungen

- a) Kommunalreferat der Landeshauptstadt München
- b) Artikel in Fachzeitschriften
- c) Maklerumfrage unter RDM-Mitgliedern
- d) Stellungnahme Haus- & Grundbesitzerverein
- e) Rechtsprechung (Beispiele)
- f) Deutsche Immobilien Akademie (DIA) an der Universität Freiburg

Banken: Senkung der Beleihungsgrenzen

Versicherungen: Furcht vor dem Risiko Mobilfunk

Haftungsrisiko der Hausbesitzer: Schadensersatzverpflichtung

Fazit: Langfristige Beobachtung erforderlich



Einführung

Viele Menschen befürchten gesundheitliche Gefahren durch elektromagnetische Strahlung. Sie stützen ihre Befürchtungen auf Forschungsergebnisse von nationalen wie internationalen Wissenschaftlern, die starke oder konsistente Hinweise auf eine Gesundheitsgefährdung erbringen. Andere Wissenschaftler dagegen finden bei ihren Forschungen keine Hinweise auf eine gesundheitsgefährdende Auswirkung durch elektromagnetische Strahlung.

Während sich die Wissenschaft also noch über die gesundheitlichen Auswirkungen streitet, gibt es auf dem Immobilienmarkt immer wieder Hinweise, dass es in der Nähe von Mobilfunksendemasten schon heute zu Wertminderungen kommt. Der Markt scheint auf die Ängste, aber auch auf die realen gesundheitlichen Beschwerden der Bürger zu reagieren. Laufend wird durch Presse und Medien über gehäuftes Auftreten von Schlafstörungen, Kopfweg, Tinnitus (Gehörsturz) und Augenreizungen in der unmittelbaren Nähe von Mobilfunksendemasten berichtet.

Es wäre folglich eine logische und nachvollziehbare Entwicklung, wenn immer mehr informierte und gesundheitsbewusste Menschen versuchen würden die Quellen solcher Strahlung zu meiden, um bei Kauf oder Miete auf „Antennen-unbelastete Objekte“ auszuweichen.

In meiner Eigenschaft als Sachverständiger habe ich noch zu wenig konkrete Informationen zu diesem Thema erhalten, um mit gutem Gewissen ein Haus, auf dem sich eine Mobilfunkantenne befindet oder eines, das in unmittelbarer Nachbarschaft liegt, aus der Sicht des Sachverständigen einwerten zu können. Ich habe allerdings nachfolgend, eine ganze Reihe derjenigen Veröffentlichungen zusammengetragen, in denen man sich bereits zu einer beobachteten Wertminderungs-/Wertzuwachstendenz bzw. über diejenigen Entwicklungen in der Wirtschaft, die in diesem Zusammenhang mittel- oder unmittelbar auf den Wert von Immobilien Einfluss nehmen oder nehmen könnten, öffentlich geäußert haben.

Nachfolgend stelle ich Ihnen diese Veröffentlichungen, weitgehend kommentarlos, vor.

Expertenmeinungen

a) Kommunalreferat (Bewertungsamt) der Landeshauptstadt München

Anlässlich einer Anfrage im Münchner Stadtrat nahm das Bewertungsamt zum Thema „Wertminderung von Immobilien durch Mobilfunkanlagen“ Stellung.

„Gutachterliche Bewertung von Einflüssen nahegelegener Mobilfunksendeanlagen

Bei der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens sind alle Lagemerkmale sowie sonstige wertbildenden Umstände zu erfassen und sachverständig hinsichtlich ihres Werteeinflusses zu würdigen und zu berücksichtigen. Zweifellos zählen darunter auch nahegelegene, d.h. in jedem Fall sichtbare oder im Umfeld der Immobilie gelegene Mobilfunkantennenanlagen. Je nach Entfernung, Größe der Anlage und dem damit zusammenhängenden Erscheinungsbild, haben diese Anlagen zumindest für einen Teil von Kaufinteressenten oder Mietern eine abschreckende Wirkung. Somit ist von einem eingeschränkten Interessentenkreis gegenüber nicht antennenbelasteten Wohnanlagen auszugehen, was die Vermarktung erschweren, die Vermarktungsdauer eher verlängern und damit mit zu einer Wertminderung führen kann. In Einzel-

fällen wurden Wertminderungen von Sachverständigen - je nach konkreter Sachlage - zwischen 3 % und 10 % des (unbelasteten) Verkehrswertes gesehen.“

Allerdings gilt diese Annahme nicht für extreme Situationen, z. B. bei einer Mobilfunksendeantenne in nur wenigen Metern Entfernung vom Objekt, was zu erheblichen Wertminderungen führen kann. Hier muss in jedem Einzelfall die besondere Sachlage gewürdigt werden.

Quelle: Beschluss des Kommunalausschusses (Kommunalreferat / Bewertungssamt) vom 01.10.2002 des Münchener Stadtrates (A n-trag Nr.71 "Mobilfunksendeanlagen und Immobilienwerte")

b) Fachzeitschriften

In der Fachzeitschrift "WertermittlungsForum Dr. Sprengnetter" (WFA 1/98) wurde bereits 1998 ein Aufsatz unter dem Titel "Elektromagnetische Felder; Einwirkungen auf den Wert von Grundstücken" veröffentlicht. Es werden zwei Auszüge zitiert, die in diesem Zusammenhang besonders aufschlussreich erscheinen:

„... Subjektives Empfinden einzelner Personen wird regelmäßig nicht zum Verkehrswert eines Grundstückes oder zur Korrektur eines solchen führen. Dennoch wird sich subjektives Verhalten im Kollektiv auch auf den Wert eines Objektes niederschlagen, selbst dann, wenn sich dieses vorgenannte Verhalten (z. B. "Panikmache" in der Presse) im Nachhinein als unbegründet oder haltlos erweist ...“

„... Bei der Feststellung der absoluten Gebrauchsunfähigkeit des Grundstückes durch das Vorhandensein hoher elektrischer und magnetischer Felder, bei akuter Gefährdung und damit Ausschluss der Nutzung, dürfte sich regelmäßig ein Wert für das zu bewertende Grundstück einstellen, der bei der Zahl "0" liegt ...“

Quelle: Autor: Klaus Gablenz unter Mitwirkung von Dr. med. Joachim Müller sowie Dipl. Physiker Gerd Mildner Titel: "Elektromagnetische Felder; Einwirkungen auf den Wert von Grundstücken" Herausgeber: WertermittlungsForum, Sinzig/Rhein Ausgabe: WFA 1/98

Auch wenn dieser extreme Totalverlust kaum ohne Verstoß gegen gültige Gesetze eintreten wird, sind durch elektromagnetische Felder in allen Stärken auch alle Arten von Wertminderungen denkbar.



Auch der Redaktion der Fachzeitschrift „Der Sachverständige“ (Fachzeitschrift für Sachverständige, Kammern, Gerichte und Behörden "Der Sachverständige" Organ des Bundesverbandes öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger (BVS)) war das Thema „Wertminderung von Immobilien durch Mobilfunksendemasten“ ein Beitrag wert. In der Ausgabe Mai 2002 wird unter dem Titel „Sendernahe Immobilien mit erheblichen Wertverlusten“ auf eine Umfrage unter RDM-Maklern (siehe c) Aussagen von Maklern) hingewiesen.

„(...) Ende März 2002 berichtete ein Münchner Immobilienbetreuer über die Ergebnisse einer Umfrage bei RDM-Maklern in Bayern, Baden-Württemberg und Hamburg:

1.) Wirken sich erfahrungsgemäß Mobilfunksendemasten für den im Umkreis von ca. 150 m befindlichen benachbarten Immobilienbesitz verkaufshemmend aus?

2.) Wenn "Ja", ist es schon heute möglich, einen durchschnittlichen Wertverlust für diese Immobilie zu schätzen?

Ferner wurden die Makler um ihre Erfahrungsberichte zu diesem Thema gebeten.

29 RDM-Makler-Firmen haben diese Fragen ganz oder teilweise beantwortet.

Zur Frage 1) machten 20 Firmen Angaben: 70 % dahingehend, dass sich nach ihren Erfahrungen Mobilfunksendemasten wertmindernd bzw. verkaufshemmend auf den benachbarten Immobilienbesitz auswirken. 15 % haben bisher ausdrücklich keine Wertminderung bei Verkäufen feststellen können, weitere 15 % wurden mit diesem Thema noch nicht konfrontiert, weil in der von Ihnen bearbeiteten, ländlichen Region dieses Thema noch nicht die Rolle, wie in den Ballungsgebieten spielt ...

Zur Frage 2) machten 15 Firmen Angaben: Der Ansatz der Wertminderung von Immobilienbesitz, der sich unmittelbar in der Nachbarschaft von Mobilfunksendeanlagen befindet, reichte von 5 über 15, 20, 30, 40 bis hin zu 50 %. Hier ist ein entscheidender Faktor in der tatsächlichen Entfernung zum Sendemasten zu sehen. Ein Sendemasten vis à vis dem Schlafzimmerfenster des zu verkaufenden Objektes kann sich auch als absolut verkaufshemmend auswirken. Mehrere Beispiele wurden hierzu detailliert angegeben ...“

Quelle: Titel: „Sendernahe Immobilien mit erheblichen Wertverlusten“; Fachzeitschrift: Der Sachverständige; Herausgeber: BVS Organ des Bundesverbandes öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger, BVS - Verlag: Wißner Verlag, Augsburg; Ausgabe: Mai 2002



Ein in der Zeitschrift GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert (Ausgabe 6 - 2001) erschienener Artikel von Dr.-Ing. Helmut Flintrop stellt unter dem Titel „Der Einfluss von Mobilfunkantennen auf den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken“ aber auch den werterhöhenden Aspekt von Immobilien heraus, der sich aus den Mietaufwendungen ergibt, die für die Nutzung der Antennenstandorte von den Mobilfunkbetreibern bezahlt werden.

So schreibt Dr.-Ing. Flintrop unter „7 Fazit: ... Bebaute Grundstücke erfahren durch die Bestückung mit Mobilfunkantennen bei regelmäßig zu zahlenden jährlichen Entgelten im Allgemeinen nicht unerhebliche Wertsteigerungen ...“

In Hinblick auf ein Urteil des AG Münchens, welches dem Kläger ein Recht auf Mietminderung einräumte (siehe e) gerichtliche Entscheidungen) führt Dr.-Ing. Flintrop, wie folgt aus: „... Grundstückseigentümern, die ihre vermieteten Gebäude durch Gestattungsverträge mit den Betreibern von Mobilfunkanlagen zur Aufstellung von Funkantennen zur Verfügung stellen, ist daher zu empfehlen, sich gegenüber den Betreibern von den möglichen Folgen eventueller Mietminderung freustellen zu lassen ...“

Quelle: Dr.-Ing. Helmut Flintrop; Der Einfluss von Mobilfunkantennen auf den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken; GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert; Ausgabe 6/2001; Herausgeber: Hermann Luchterhand Verlag, Neuwied

c) Aussagen von Maklern

Im Frühjahr 2002 hat eine Münchner Immobiliengesellschaft eine Umfrage unter RDM-Maklern durchgeführt (siehe b). Ein Aspekt der von den befragten Maklern mehrfach erwähnt wurde, ist die Tatsache, dass bei Verkauf oder Vermietung oftmals bereits im Vorfeld Besichtigungen abgesagt wurden, wenn von den Kauf- aber auch den Mietinteressenten erkannt worden war, dass sich das Objekt in unmittelbarer Nähe einer Sendeanlage befindet. Zu einer Diskussion über eine Kaufpreissenkung oder Mietminderung kommt es in diesen Fällen gar nicht, da es sich um grundsätzliche, also zumeist gesundheitliche Bedenken handelt. Diesen Kauf-/Mietinteressenten wird selbst ein 50-%iger Wertminderungsansatz für die jeweilige Immobilie nicht gerecht.

Nachfolgend einige Erfahrungsberichte von den befragten Firmen:

„... Wertminderung bei direktem Nachbarn ca. 20 % bzw. deutliche Absenkung des Nachfragekreises (in ca. 50 % der Fälle k.o. Kriterium, dass auch über den Preis nicht regulierbar ist).“ (Sachverständiger)

„... wir stellen beim Vorhandensein von Mobilfunkantennen einen enorme Verunsicherung fest ...“

„... Aus Vorsichtsgründen empfehlen wir den von uns betreuten Hauseigentümern bzw. Wohnungseigentümern, keine Mobilfunksendemasten zu installieren ...“ (Hausverwaltung)

„... Ab 150 m Entfernung werden auf Häusern angebrachte Anlagen in der Regel nicht entdeckt bzw. wahrgenommen ...“ (Sachverständiger)

„... eine Einschätzung der Höhe der Wertminderung scheint uns derzeit nicht greifbar, weil verunsicherte Interessenten gar nicht kaufen und die, die dann kaufen, dieses Thema gar nicht ansprechen ...“

„... Ja, die Mobilfunksendemasten wirken sich immer mehr verkaufshemmend aus, sofern diese sich in Sichtnähe des zu verkaufenden Objektes befinden. ... Allgemein ist der zu erwartende Wertverlust auf ca. 5 – 15 % einzuschätzen, je näher desto höher ...“ (Dipl. Sachverständiger)

Quelle: von Medinger Immobilienbetreuungs GmbH, München

d) Haus- & Grundbesitzerverein

In einem Interview der Fachzeitschrift Immobilien, Wirtschaft & Recht (Ausgabe 06/2002) nahm Rudolf Stürzer, RA und Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München zu dem Thema u.a. wie folgt Stellung:

„Kommt in Ihren Beratungen das Thema Mobilfunkantennen auf?“

In unserer Rechtsabteilung, in der jährlich über 30.000 Beratungen durchgeführt werden, haben Fragen im Zusammenhang mit der Mobilfunkproblematik stark zugenommen. Diese reichen von Minderungsansprüchen durch Mieter über Abwehr- und Unterlassungsansprüche der Eigentümer von Nachbargebäuden bis hin zu der Frage, ob bei einer WEG für die Aufstellung einer Mobilfunkanlage ein Mehrheitsbeschluss ausreichend ist. Daneben spielen aber auch Fragen der Vertragsgestaltung mit den Mobilfunkbetreibern zunehmend eine Rolle, wenn sich Hauseigentümer zur Montage einer Mobilfunkanlage bereit erklärt haben.“

„Verlieren Immobilien durch die unmittelbare Nähe von Sendemasten an Wert?“

Derzeit kann lediglich eine gewisse Zurückhaltung bei Kaufinteressenten festgestellt werden. Eine konkrete Wertminderung lässt sich im Augenblick noch nicht beziffern. Dies könnte sich aber sehr schnell ändern, wenn durch neue Erkenntnisse in der medizinischen Forschung eine Gesundheitsgefahr nachweisbar wird und im Gegensatz zur derzeitigen Rechtslage - Klagen von Mietern oder Nachbarn Aussicht auf Erfolg haben ...“

Quelle: Interview durch Frau Ronja Sebode, Fachmagazin: Immobilien, Wirtschaft & Recht, Ausgabe: 06/2002 Herausgeber: Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co.KG, Freiburg

e) Gerichtliche Entscheidungen

Wegen „Mobilfunkantennen“ wurden und werden eine große Zahl von Prozessen geführt, in vielen Fällen aus gesundheitlichen Erwägungen, aber auch aus der Furcht, dass sich solche Antennen als wertmindernd für die in der Nähe befindlichen Immobilien erweisen (Internet unter: www.Funkurteile.de). Die Rechtsprechung bewertet die Mobilfunkproblematik sehr uneinheitlich. Nachfolgend bringe ich Auszüge aus drei Gerichtsurteilen, die sich m.E. besonders kritisch mit der Mobilfunkproblematik auseinandersetzen:

Oberlandesgericht Hamm

Beschluss: 15 W 287/01 OLG Hamm - 3 T 39/01 LG Münster - 3 II 2/01 AG Rheine

„(...) Die Kammer geht zunächst rechtlich einwandfrei davon aus, dass es sich bei der Anbringung der Mobilfunkantenne auf dem Dach der Eigentumsanlage um eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums i.S.d. § 22 Abs. 1 S. 1 WEG handelt.

Eine bauliche Veränderung ist jede über die bloße Instandhaltung hinausgehende Umgestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

(...)

Ein Unterlassungsanspruch steht den Beteiligten zu 1) dann zu, wenn die bauliche Veränderung für die übrigen Wohnungseigentümer einen über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidlichen Maß hinausgehenden Nachteil i.S.d. §§ 22 Abs. 1 S. 2, 14 Nr. 1 WEG bedeutet. Hiernach hat ein Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung



hinzunehmen, durch die ihm kein Nachteil erwächst, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht. Ausschlaggebend ist danach, ob die bauliche Veränderung andere Wohnungseigentümer in vermeidbarer Weise tatsächlich benachteiligt. Das Landgericht hat hier aufgrund des Ergebnisses der mündlichen Verhandlung mit den Beteiligten und der bei der Akte befindlichen Lichtbilder eine Beeinträchtigung bejaht und ausgeführt:

Es sei allgemein kundig, dass über die Möglichkeit gesundheitlicher Beeinträchtigungen durch derartige Anlagen ernsthaft diskutiert und ein Ausschluss solcher Beeinträchtigungen bislang nicht geklärt sei. Ein Wohnungseigentümer könne nicht verpflichtet sein, lediglich zur Schaffung einer Einnahmequelle die Ungewissheit möglicher gesundheitlicher Beeinträchtigungen durch die Aufstellung einer solchen Antennenanlage hinzunehmen. Darüber hinaus führe das Aufstellen einer solchen Antenne zu einer optischen Veränderung.

(...)

Die Feststellung des Landgerichts, dass ein Wohnungseigentümer nicht verpflichtet sei, die Ungewissheit möglicher gesundheitlicher Beeinträchtigungen durch die Aufstellung einer Mobilfunkantennenanlage zu dulden, ist in jeder Hinsicht nachvollzieh-

bar. Auch dem Senat ist bekannt, dass in der Öffentlichkeit gesundheitliche Gefahren, die von Mobilfunkantennen ausgehen, diskutiert werden. Entgegen der Darstellung der weiteren Beschwerde geht es hier nicht um gesundheitliche Gefahren, die denjenigen vergleichbar sind, wie sie vom Betrieb eines einzelnen Mobilfunkgeräts ausgehen und durch das Nutzungsverhalten des einzelnen beeinflusst werden können, sondern um eine Antennenanlage für den Betrieb eines oder mehrerer Mobilfunknetze, die ersichtlich auch für den künftigen UMTS-Betrieb mit hohen Übertragungsraten zugeschnitten ist. Bereits die Ungewissheit darüber, ob die von einer solchen Funkanlage ausgehenden elektromagnetischen Strahlungen zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen für die in unmittelbarer Nähe zu der Anlage wohnenden Menschen führt, stellt sich als tatsächliche Beeinträchtigung im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG dar. Denn bereits diese Ungewissheit kann bei verständiger Beurteilung zu einer Beeinträchtigung der Lebensqualität in der Wohnanlage führen. Eine solche Beeinträchtigung braucht ein Wohnungseigentümer nach dem Maßstab des § 14 Nr. 1 WEG jedoch nicht hinzunehmen. Aus dieser Sicht war das Landgericht auch im Rahmen der Amtsermittlungspflicht (§ 12 FGG) nicht gehalten, in eine Beweisaufnahme darüber einzutreten, ob und inwieweit von Mobilfunkanlagen der geplanten Art gesundheitliche Beeinträchtigungen für die Bewohner des Hauses ausgehen können, auf dessen Dach die Anlage installiert wird.

Denn verwertbare Ergebnisse sind in dieser Hinsicht erst nach eingehenden wissenschaftlichen Forschungen zu erwarten. Nach dem Maßstab des § 14 Nr. 1 WEG ist es den Beteiligten zu 1) nicht zuzumuten, bis zu einem ungewissen Abschluss solcher Forschungen den Betrieb einer solchen Mobilfunkanlage in unmittelbarer Nähe ihrer Wohnräume zu dulden und auf diese Weise praktisch zum Versuchsobjekt solcher Untersuchungen zu werden.“

Quelle: www.funkurteile.de

Amtsgericht Hamburg

Urteil vom 24.07.2001 (48 C 670/00), WM 2001, 515

Auszug aus dem Text des Urteils:

„(...) Der Umstand, dass sich auf dem Dach eines nahegelegenen Hochhauses mehrere Mobilfunkantennen befinden, ist als Lagenachteil anzusehen. Auch wenn nicht abschließend geklärt ist, inwieweit die von dieser Anlage ausgehende Strahlung gesundheitsschädlich ist, wirkt sich doch allein das Vorhandensein der Antennen auf die Wertschätzung der Wohnung ungünstig aus.“

Amtsgericht München

Endurteil 432 C 7381/95

„(...) Ob die in der Wohnung der Beklagten messbaren Wirkungen der Anlage der Nebenintervenientin, insbesondere im jahrelangen Dauerbetrieb, objektiv negative Auswirkungen auf die Gesundheit der dort wohnenden Personen haben können, ist - wovon sich das Gericht im Laufe des Prozesses überzeugen konnte - umstritten.

So hat auch die Nebenintervenientin im Schriftsatz vom 01.12.1997 eingeräumt, dass Fragen über die biologischen Wirkungen elektromagnetischer Felder und Wellen in der Wissenschaft kontrovers diskutiert werden und es neben dem abgelehnten (inzwischen pensionierten) Professor der Universität der Bundeswehr München Günter xxxxxxxx weitere kritische Wissenschaftler gibt, die Gefährdungen sehen, auch wenn die Nebenintervenientin insbesondere im Schriftsatz vom 29.01.1998 solche Personen als im Beruf unerfüllt und in der Sache nicht qualifiziert ansieht.

Diese Frage kann im vorliegenden Prozess offen bleiben, denn für das Wohlbefinden der Beklagten kommt es nicht auf sofort spürbare Einwirkungen der Antennenanlage an, sondern auf die Furcht vor Gesundheitsschäden, mag diese sich auch später als unbegründet darstellen.

Hier kommt es auf die Sicht eines vernünftigen Mieters an, insbesondere vor dem Hintergrund, dass wiederholt in der Vergangenheit die von neuen technischen Errungenschaften ausgehenden Gefährdungen falsch eingeschätzt wurden, wie beispielsweise beim teilweise routinemäßigen Röntgen von Schwangeren.

Nachdem das E-Plus-Netz relativ jung ist, kann heute noch nichts Endgültiges über Folgen einer langjährigen Dauereinwirkung gesagt werden. Auch wenn ein vernünftiger Mieter nicht die in der Presse aufgemachten "Horror-" Meldungen über gehäufte Missbildungen bei Menschen und Tieren im Bereich von Mobilfunksendeanlagen glauben wird, bleiben angesichts warnender Stimmen kritischer Wissenschaftler nicht unvernünftig erscheinende Zweifel.

(...)

Vermieter und Mieter stehen jedenfalls während eines bestehenden Mietverhältnisses in einem Treueverhältnis zueinander. Ein Mieter hat Anspruch darauf, dass sein Vermieter nicht nachträglich das Anwesen in einer bei Abschluss des Mietvertrages nicht vorhersehbaren Weise nutzt und dem Mieter die Angst aufbürdet, hierdurch (mindestens langfristig) gesundheitlich geschädigt werden zu können.

(...)

Die von den Beklagten vorgenommene Mietkürzung von monatlich DM 67,46 ist angemessen ...“

Quelle: www.funkurteile.de

f) Die Deutsche Immobilien Akademie (DIA) an der Universität Freiburg GmbH

Die Deutsche Immobilien Akademie (DIA) hat in der Ausgabe 5/2003 "Informationsdienst für Sachverständige" (Schriften des Ring Deutscher Makler) zu dem Thema Mobilfunk: "Wertminderung für Immobilien durch Sendemasten" eine 24-seitige Broschüre verfasst, die sich der Leser unter der Website der "Deutschen Immobilien Akademie" (<http://www.dia-freiburg.de/>) herunterladen kann. In dieser Broschüre wird auch auf Wertminderungen durch Immissionen in Gutachten Bezug genommen.

Auszug

„Wertminderungen durch Immissionen

Mit Beweisbeschluss des Amtsgericht X aus dem Jahr 2003 wurde der Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises X mit der Erstattung eines Gutachtens beauftragt.

(...)

Dies entspricht gegenüber dem Richtwert für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke einem Abschlag von 35 Prozent. (Für den Richtfunkmast wurde dabei ein Abschlag von zehn Prozent berücksichtigt).

(...)

Ein anderer Gutachterausschuss würdigte bei der Wertermittlung eine Mobilfunkanlage auf der Doppelhaushälfte wie folgt: ... Der Begriff „gute Lage“ trifft hier jedoch - wegen der Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr - nur bedingt zu. Negativfaktoren sind ferner die zuvor geschilderten baurechtlichen Unklarheiten und die Mobilfunkantenne auf dem Dach der zweiten Doppelhaushälfte.

Mobilfunk: Wertminderung für Immobilien durch Sendemasten?

Können die von den Betreibern gezahlten Entgelte (in München immerhin zwischen 3000 und 7500 Euro pro Jahr) bei einer gewerblich genutzten Immobilie in der Regel noch als zusätzliche Mieteinnahmen verbucht werden, gilt es spätestens beim Mehrfamilienhaus oder der Eigentumswohnanlage mögliche Minderungen in Form von niedrigeren Mieteinnahmen, Kosten von Rechtsstreitigkeiten und einer höherer Fluktuation angemessen zu berücksichtigen. Bei eigengenutzten Objekten, insbesondere in exklusiven Lagen muss zudem eine längere Vermarktungszeit, ein eingeschränkter Käuferkreis und ein geringerer Verkaufserlös in Betracht gezogen werden. Eine Umfrage unter Gutachterausschüssen ... verdeutlicht, dass das Informations- und Diskussionsbedürfnis groß, die eigenen Erfahrungen allerdings noch dürftig sind. Die zunehmende Thematisierung von Mobilfunkanlagen als wertbildender Faktor seitens der unmittelbar im Markt agierenden Makler lässt jedoch vermuten, dass sich dies in naher Zukunft ändern wird. Zudem sind Sachverständige schon aus Haftungsgründen gut beraten, in ihren Gutachten auf eine sich in unmittelbarer Nähe der Immobilie befindliche Mobilfunkantenne als wertbeeinflussenden Faktor hinzuweisen.“

Quelle: Autoren: DIA-Redaktions-Team; Titel: Wertminderung durch Immissionen - Mobilfunk: Wertminderung für Immobilien durch Sendemasten? - Informationen - Neues aus der Rechtsprechung; Ausgabe: 5/2003; Herausgeber: RDM-Verlags-Gesellschaft mbH, Berlin

Banken

Senkung der Beleihungsgrenzen

Einige Kreditinstitute rechnen Mobilfunkanlagen bereits als Negativ-Option (wie z.B. die Nähe zur Autobahn) in den Immobilienwert ein. Es gibt noch keine klaren Vorgaben für eine Berechnungsgrundlage, somit gilt auch hier : je näher zur Antenne desto höher der Wertabschlag. Die Höhe des Wertabschlages liegt im Ermessen der einzelnen Kreditinstitute. Der Bayerische Rundfunk brachte in seinem Programm Bayern 2 am 11. Juli 2002 die Hörfunk-Sendung mit dem Titel „Antenne auf dem Dach - Immobilienwerte im Keller“.

In dieser Sendung wurden eine Vielzahl von Beteiligten zu diesem Thema interviewt. Ein Makler führte speziell zum Thema „Banken“, wie folgt aus:

„... in der Zwischenzeit wird auch von Banken dieses Thema sehr ernst genommen. Hier wird darüber nachgedacht die Beleihungsgrenzen für solche Objekte zu senken, was zur Folge haben wird, dass die Eigenkapitaldecke sich erhöhen wird. Auch könnte sich so eine Wertminderung auf Anschlussfinanzierung auswirken, möglicherweise aber auch auf laufende Kredite ...“

In der Süddeutschen Zeitung vom 23.05.03 wird das gleiche Thema, wie folgt aufgegriffen:

„Die Leute werden für dieses Problem immer sensibler



Funk-Störungen auf dem Immobilienmarkt

Makler stellen fest: Wohnhäuser in der Nähe von Sendemasten lassen sich immer schwerer verkaufen und vermieten.

... Die grassierende Furcht vor Funkmasten verursacht Immobilienbesitzern und Maklern noch aus einem anderen Grund Kopfzerbrechen: Geldinstitute achten immer stärker auf „wertbeeinflussende Faktoren“. Und da zieht eine umkämpfte Sendeanlage ganz rasch die Wertminderung eines Objektes nach sich. Walter Bartl, der für die Kreissparkasse München Starnberg Immobilien taxiert, räumt ein: „Bei der Beleihungswert-Ermittlung ist das durchaus ein Posten. Denn die Leute werden für dieses Problem immer sensibler. Eine Richtschnur oder gar Tabellen für diesen „Marktanpassungsfaktor“ gebe es aber nicht. Etwaige Abschlüsse erfolgen zur Zeit noch „nach Gutdünken ...“

In diesem Zusammenhang sei auch auf vermehrt anzutreffende Mobilfunksendeanlagen hingewiesen, die als solche nicht ohne weiteres erkannt werden können.

Am 29. Januar 2004 äußerte sich Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München e.V. im Beitrag „Täuschung: Getarnte Mobilfunkmasten“ im Bayerischen Fernsehen zur Problematik versteckt angebrachter Mobilfunkantennen:

„... Nachdem die Bereitschaft der Hauseigentümer in der letzten Zeit gesunken ist, eine Mobilfunkantenne auf dem Dach ihres Anwesens montieren zu lassen, gehen die Mobilfunkanbieter verstärkt dazu über, solche versteckten Modelle anzubieten, weil damit der Hauseigentümer möglicherweise diesen Problemen aus dem Weg gehen kann ...“



Versicherungen

Furcht vor dem Risiko Mobilfunk

Eine Veröffentlichung der Süddeutschen Zeitung erregte außergewöhnliches Aufsehen. Die Titelseite ihrer Ausgabe vom 28. Januar 2004 zierte der Bericht: „Versicherer fürchten Mobilfunk-Risiken“

So überraschend diese Veröffentlichung für manchen gewesen sein mag, so war es gemäß Aussagen von Insidern wohl nur eine Frage der Zeit bis sich auch die Versicherungsgesellschaften von dem „Risiko Mobilfunk“ distanzieren würden.

Asbest - das lange Zeit als völlig ungefährlich galt - verursachte bei der Versicherungswirtschaft das größte Schadenseignis in deren Geschichte. Deshalb liegt das Bestreben der Versicherungsbranche eindeutig darin, das weitere Eingehen unkalkulierbarer Risiken möglichst zu vermeiden.

In dem zitierten Artikel berichtet die Süddeutsche Zeitung, große Unternehmen der Versicherungsbranche (Allianz, HDI) würden Handys wegen ihrer elektromagnetischen Strahlung als unkalkulierbares Risiko einstufen. Sie weigerten sich deshalb in zunehmendem Maße, Hersteller von Handys oder Netzbetreiber gegen Schadenersatzklagen zu versichern. Auch Vertreter der beiden größten Versicherungsmakler der Welt, Marsh und Aon, bestätigten auf Anfrage der Süd-

deutschen Zeitung, dass Versicherungen seit diesem Jahr das Strahlenrisiko erstmals "auf breiter Front" in ihren Policen ausgeschlossen haben.

Quelle:

Autor: Martin Reim

Süddeutsche Zeitung vom 28. Januar 2004

mit freundlicher Genehmigung

der Dokumentations- und Informationszentrum München GmbH



Ein Allianz-Sprecher begründete die Skepsis damit, dass die gesundheitlichen Konsequenzen der elektromagnetischen Strahlung "nicht abschätzbar" seien. Wenn sich irgendwann eine Gefährlichkeit nachweisen ließe, hätte das verheerende Wirkung für die gesamte Versicherungsbranche.

Das Haftungsrisiko des Hausbesitzers

Der obig erwähnte Haftungsausschluss von Mobilfunk-Gesundheits-Risiken der Versicherungen könnte den Hausbesitzern, die ihre Grundstücke für die Aufstellung von Mobilfunk-Sendemasten zur Verfügung stellen, noch einige Kopfzerbrechen bereiten. Denn wenn schon große Versicherungen das Risiko der Gesundheitsgefährdung der Bevölkerung aus den Policen mit den Betreiberfirmen ausschließen, wäre es dann nicht auch für die Hauseigentümer zwingend notwendig, wenn sie – im Interesse der Werterhaltung ihres Grundstückes - sich den Ausschluss dieses Risikos in jedem Fall durch die Mobilfunkbetreiber nachweisen lassen?

Nur wenigen Hausbesitzern ist klar, welche Haftungsrisiken sie mit der Unterzeichnung eines Vertrages eingehen, der die Aufstellung einer Sendeanlage auf ihrem Grundstück erlaubt. Sie sind im guten Glauben, dass in jedem Fall die Mobilfunkbetreiber und nicht sie selbst für gesundheitliche Auswirkungen (!) der Mobilfunkantennen, die sich auf ihren Grundstücken befinden, haften! Spricht sich erst herum, dass dem möglicherweise nicht so ist, dürften mit Mobilfunk-Antennen belastete Grundstücke von potentiellen Käufern einer Prüfung dieses Risikos unterzogen werden. Kann dieser Versicherungsschutz nicht nachgewiesen werden, wird diese Tatsache sicherlich als wertbeeinflussender Faktor gesehen werden müssen.

Hierzu eine Stellungnahme einer Münchner Anwaltskanzlei vom 24. März 2004:

„Sehr geehrter Herr ...,

in Ihrem Schreiben vom 08.03.2004 nahmen Sie Bezug auf die Berichterstattung in der Süddeutschen Zeitung vom 28.01.2004. Darin wurde über die Weigerung der Versicherungswirtschaft berichtet Mobilfunk-Betreiber gegen gesundheitliche Schäden des Mobilfunks zu versichern. Sie fragten an, welche Konsequenzen diese Entscheidung der Versicherungswirtschaft für Grundstückseigentümer haben kann, die ihr Grundstück als Standort für Mobilfunkanlagen zur Verfügung stellen, und wie etwaige Haftungsrisiken minimiert werden könnten.

Hierzu teile ich Ihnen folgendes mit:

Unterlassungs- und Schadensersatzansprüche wegen gesundheitlicher Beeinträchtigungen aus dem Sendebetrieb einer Mobilfunkanlage können nach bürgerlichem Recht grundsätzlich auch gegenüber dem Grundstückseigentümer geltend gemacht werden, der einem Mobilfunk-Netzbetreiber die Errichtung und den Betrieb der Mobilfunkanlage auf seinem Grundstück gestattet. Der Höhe nach ist eine solche Haftung unbegrenzt. Zwar stellen die Mobilfunkbetreiber im Rahmen der Nutzungsverträge regelmäßig die Grundstückseigentümer von möglichen Ansprüchen Dritter frei. Solche Freistellungsvereinbarungen haben aber nur im Innenverhältnis zwischen Mobilfunkunternehmen und Grundstückseigentümer rechtliche Relevanz, indem sie dem Grundstückseigentümer einen vertraglichen Anspruch gegen den Mobilfunkbetreiber auf Ausgleich möglicher Schadensersatzforderungen Dritter einräumen.

Der Ersatzanspruch des geschädigten Dritten gegenüber dem Grundstückseigentümer bleibt davon unberührt. Hier kann sich dann ein fehlender Versicherungsschutz zu Lasten des Grundstückseigentümers auswirken. Denn ist der Mobilfunkbetreiber finanziell nicht in der Lage, den Ausgleichsanspruch des Grundstückseigentümers zu bedienen und besteht auch kein Versicherungsschutz für solche Fälle, bleibt ein in Anspruch genommener Grundstückseigentümer auf seiner Schadensersatzverpflichtung "sitzen".

Grundstückseigentümer, die Haftungsrisiken vermeiden wollen, sollten daher im eigenen Interesse von den Mobilfunk-Betreibern umgehend einen Versicherungsnachweis fordern. Die in den Nutzungsverträgen oftmals vorgesehene Verpflichtung oder Zusage der Netzbetreiber, eine solche Versicherung abzuschließen, reicht dafür nicht. Der Versicherungsnachweis muss sich konkret auf die jeweilige Anlage beziehen, ein pauschaler Hinweis, derartige Risiken seien allgemein durch entsprechende Versicherungsverträge gedeckt, darf nicht akzeptiert werden. Der Versicherungsschutz muss zudem ausdrücklich durch den Sendebetrieb verursachte Gesundheitsschäden Dritter umfassen. Sofern ein solcher anlagenbezogener Versicherungsnachweis vom Mobilfunkbetreiber nicht geführt werden kann, sollte angesichts des latenten Haftungsrisikos in Erwägung gezogen werden, bestehende Verträge nicht zu verlängern oder sogar frühzeitig zu kündigen ...“

Quelle: Rechtsanwaltskanzlei Sommer, Sonnenstrasse 16, 80331 München

Fazit

Fachleute, Sachverständige, Gerichte, Banken oder Versicherungen - von vielen Seiten wird das Thema elektromagnetische Strahlung bzw. Mobilfunk sehr kritisch betrachtet. Das Aufstellen von Mobilfunkantennen - speziell in Wohngebieten - führt in deren Umfeld bei der Bevölkerung zu erheblichen sozialen Spannungen. Die Eigentümer von Häusern, auf denen Mobilfunkantennen installiert werden, erzielen dadurch zusätzliche Mieteinnahmen. Die unmittelbaren Nachbarn sind dagegen nicht nur von diesen zusätzlichen Mieteinnahmen ausgeschlossen, sondern es treffen sie - aus physikalischen Gründen - die von den Antennen ausgehenden höchsten Strahlungswerte, was zu nachhaltigen Klagen über viele verschiedene gesundheitliche Probleme führt.

Um den relativ neuen Einfluss von Mobilfunkantennen auf Immobilienstandorte objektiv in Gutachten einrechnen zu können, wird der Immobilienmarkt anhand aufzustellender Parameter langfristig beobachtet werden müssen. Dazu gehört eine präzise Auswertung der Erfahrungen, die Käufer und Verkäufer, Mieter und Vermieter von „mobilfunkbelasteten“ Immobilien gemacht haben. Gutachterausschüsse werden Erhebungen durchführen, um festzustellen, wie sich einerseits die Mehreinnahme durch die Installation einer Mobilfunksendeanlage verkehrswertsteigernd auswirken kann, während

sich bedingt durch die spezifischen Gesundheitsbeschwerden der Bewohner der umliegenden Bebauung eine erhöhte Leerstandsrate oder/und eine höhere Mieterfluktuation bei den betroffenen Wohnimmobilien nachweisen lassen. Verlässlichere Grundlagen führen dann zu Angaben über ein gestiegenes Mietausfallwagnis. Nachfolgend kann dann der objektive Werteeinfluss, abhängig vom Abstand der Immobilie zum Antennenstandort, ermittelt werden.

Für konkrete Angaben, zumindest über den negativen Einfluss von Mobilfunkantennen auf Immobilienwerte (z. B. in Prozent), ist es nach meiner Einschätzung momentan noch zu früh, eine allgemeine Tendenz - in der Hauptsache eine hochwertige Wohnbebauung betreffend - ist aber bereits jetzt sichtbar.

Haftungsausschluss

Die gebotenen Informationen wurde von dem Autor nach bestem Wissen recherchiert. Fehler können jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Der Autor übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen den Autor, welche sich auf Schäden beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Freie Weiterverwertung

Diese Broschüre darf für die nichtkommerzielle Weiterverwertung frei kopiert und über beliebige Medien weiterverbreitet werden, sofern als Quellenangabe der Autor genannt wird.

Autor: Franz Daniel Schoeller

- Freier Sachverständiger für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Mitglied des Bundes Deutscher Grundstück Sachverständiger (BDGS)
- Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Braystrasse 16, 81677 München
eMail: fdsic@aol.com

München, im Juni 2004