

| AKTUELL | Wie abschreckend ist eine Antenne?

Wie und unter welchen Umständen sich Mobilfunkantennen auf den Wert einer Liegenschaft auswirken können, zeigt ein vertiefterer Einblick in die Thematik.

Bei der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens sind alle Lagemerkmale sowie sonstigen wertbildenden Umstände zu erfassen und sachverständlich – hinsichtlich ihres Werteinflusses – zu würdigen und zu berücksichtigen. Zweifellos zählen darunter auch nahe gelegene, d.h. in jedem Fall sichtbare oder im nächsten Umfeld der Immobilie gelegene Mobilfunkantennenanlagen. Diese haben auf Kaufinteressenten wie auch Mieter eine abschreckende Wirkung.

In Einzelfällen wurden von Sachverständigen Wertminderungen – je nach konkreter Sachlage – zwischen 3 und 10% des (unbelasteten) Verkehrswertes geschätzt. Diese Annahme gilt allerdings nicht für extreme Situationen, z.B. bei einer Mobilfunksendeanenne in nur wenigen Metern Entfernung. Hier muss in jedem Einzelfall die besondere Sachlage gewürdigt werden.

Immobilienwertminderung durch Mobilfunkanlagen in der Nachbarschaft

Es stellt sich die Frage, ob sich Mobilfunksendemasten für den im Umkreis von ca. 150 m befindlichen benachbarten Immobilienbesitzer verkaufs-

stellen können und weitere 15% wurden mit diesem Thema noch nicht konfrontiert, weil in der von ihnen bearbeiteten, ländlichen Region dieses Thema noch nicht eine so grosse Rolle spielt. Der Ansatz für den Wertverlust für diese Immobilien reicht von 5% über 15%, 20%, 30%, 40% bis hin zu 50%. Einen entscheidenden Faktor stellt dabei die tatsächliche Entfernung zum Sendemasten dar. Ein Sendemast vis-à-vis dem Schlafzimmerfenster des zu verkaufenden Objektes kann sich als absolut verkaufsverhindernd auswirken.

Frage nach gesundheitlichen Beeinträchtigungen

Einerseits existieren Veröffentlichungen von Behörden, Kommissionen und Instituten aller Art, wonach nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Kenntnisstand keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen durch die hochfrequente Strahlung des Mobilfunks zu befürchten sind, wenn die Grenzwerte eingehalten werden. Andererseits gibt es auch gegenteilige Veröffentlichungen und eine steigende Zahl von Erfahrungsberichten Betroffener, die unter den Auswirkungen hochfrequenter elektromagnetischer Felder leiden oder zumindest glauben, darin die Ursache für ihre Beschwerden gefunden zu haben. Man muss also feststellen, dass bei der Einschätzung der Auswirkungen dieser modernen Kommunikationstechnologie auf die Gesundheit eine gewisse Diskrepanz besteht. Eine vollständige Abschätzung des Risikos ist, auch wegen der relativ kurzen «Erfolgsgeschichte» und des Fehlens von Langzeitbeobachtungen, nicht möglich. Ein Kausalitätsnachweis von gesundheitlichen Beschwerden im wissenschaftlichen Sinn ist zwar derzeit nicht erbracht, die Indizien hierfür sind aber allzu stark, als dass sie ignoriert werden dürfen.

«Ein entscheidender Faktor im Zusammenhang mit der Wertfrage ist die tatsächliche Entfernung zum Sendemasten.»

hemmend auswirken. Dazu machten im Jahr 2002 in Deutschland 29 befragte Immobilienfirmen folgende Angaben: 70% antworteten dahingehend, dass sich nach ihren Erfahrungen Mobilfunksendemasten wertmindernd bzw. verkaufshemmend auf den benachbarten Immobilienbesitzer auswirken. 15% haben bisher keine Wertminderung bei Verkäufen fest-



René Sproll
Partner Sproll & Ramseyer AG,
pat. Grundbuchverwalter,
Präsident SIV, Mitglied SEK/SVIT

Für das Wohlbefinden eines Grundeigentümers und potenziellen Käufers kommt es auch nicht auf sofort spürbare gesundheitliche Auswirkungen der Antennenanlage an, sondern auf die blossе Furcht vor Gesundheitsschäden. Wertminderungen beim Verkauf von Immobilien und Mietminderungen können daher im Extremfall ein Ausmass hin zur Unverkäuflichkeit und Unvermietbarkeit annehmen.

Subjektive Einschätzung

Die Problematik mit der Mobilfunkantenne ist vergleichbar mit dem Material Asbest. Da war die Nachfrage stets hoch, solange das Gut als besonders wärmedämmend oder hitzebeständig «geschätzt» wurde. Nach dem Bekanntwerden der gesundheitlichen Gefährdung durch Asbest und drohender Sanierungskosten ist die Nachfrage stark zurückgegangen. Eine ähnliche Situation könnte bei Immobilien infolge Mobilfunkanlagen entstehen. Bereits heute sind die medizinischen Studien und Medienberichte zum Thema gesundheitliche Schädigung durch Mobilfunk in das Bewusstsein der potenziellen Käufer/Mieter von Immobilien eingedrungen, sodass heutzutage eine Veränderung der subjektiven Einschätzung des Gutes «Immobilie in Mobilfunkmastnähe» stattfindet in Richtung Vorsicht bis hin zur Ablehnung eines Kaufs bzw. einer Miete. Eine solche Einschätzung der Nachfrager wird völlig unabhängig davon getroffen, ob es einen wissenschaftlichen Nachweis einer Gesundheitsgefahr gibt oder ob es «lediglich» Ängste sind, die zu einer vorsichtigen oder ablehnenden Haltung führen.

1998 wurde in der Fachzeitschrift «Wertermittlungsforum Dr. Sprengnetter» in einem Aufsatz unter dem Titel «Elektromagnetische Felder; Einwirkungen auf den Wert von Grundstücken» Folgendes berichtet: «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».

In Relation zu anderen Faktoren

Es stellt sich ausserdem die Frage, wovon das Ausmass der Wertminderung abhängt. Ist das Objekt beispielsweise «begeehrt», weil es sich um eine Lage in der Innenstadt, in Nähe Bahnhof bzw. Busstation, in einem beliebten Stadtviertel oder in der Nähe des Arbeitsplatzes etc. handelt, so werden Mobilfunkantennen vermutlich einen geringeren Einfluss auf die Kaufentscheidung und damit den Preis haben, da für den Käufer kaum Alternativen bestehen. Für Kaufinteressenten, die stark sensibilisiert sind, werden solche Objekte

nach gravierender auf den Immobilienwert auswirken.

Es kann somit Folgendes festgehalten werden:

Entwickeln Käufer in irgendeiner Form eine Sensibilität für das Thema Mobilfunkanlagen (Nachfrageseite) oder finden Mobilfunkanlagen sogar in die objektive Bewertung von Immobilien Eingang (Angebotsseite), wird deren Wert wohl eher sinken. Für das Ausmass der Preisreduktion sind die folgenden Kriterien entscheidend:

Wie hoch sind die Präferenzen der Käufer für das Objekt, bestehen Ausweichmöglichkeiten, wie schätzen sie die gesundheitliche Gefährdung ein, in welcher Höhe befürchten sie Wertminderungen der Immobilie beim Wiederverkauf, wie viele potenzielle Käufer/Mieter springen deshalb ab und wie sehr verlängert sich die Vermarktungszeit? Oder wird die Immobilie womöglich sogar unveräusserbar/unvermietbar, falls bekannt wird, dass bereits Eigentümer/Mieter erkrankt oder aus Angst davor weggezogen sind?

«Subjektives Verhalten wird sich auf den Wert niederschlagen.»

dennoch nicht in Frage kommen. Anders verhält es sich, wenn dem interessierten und informierten Käufer Alternativen offen stehen, hier wird sich der Kaufpreis deutlich reduzieren müssen. Dabei lässt sich beobachten, dass «in teuren Wohnlagen» die Abschläge höher sind als in preiswerteren Lagen. Eine Differenzierung kann auch zwischen Städten und ländlicher Region getroffen werden. In den Städten beispielsweise dürften die Ausweichmöglichkeiten eher gering sein, weil sie bereits heute flächendeckend mit Mobilfunkantennen überzogen sind. In ländlichen Gegenden könnten eher Alternativen bestehen und sich Mobilfunkantennen dem-

Eine weitere Brisanz erfährt das Thema Immobilienwertminderung durch das Auftreten sogenannter «externer Kosten». Wegen der Abstrahlung der Sendeantennen in flachem Winkel von der Anlage selbst sind insbesondere die in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Gebäude der Strahlung ausgesetzt. Damit trägt die Hauptlast nicht der Verursacher, auf dessen Haus eine Mobilfunkantenne prangt, sondern der Nachbar. Bei eigengenutzten Objekten muss zudem insbesondere in exklusiven Lagen eine längere Vermarktungszeit, ein eingeschränkter Käuferkreis und ein geringerer Verkaufserlös in Kauf genommen werden.