

# Mobilfunk und Mietumfeld<sup>1</sup>

Prof. Dr. Klaus Kniep (Heilbronn)

Durch die zunehmende Errichtung von Mobilfunkstationen<sup>2</sup> in der Bundesrepublik Deutschland fühlen sich immer mehr Bürger aufgrund der kontroversen Diskussion über die Schädlichkeit von Mobilfunkstrahlen verpflichtet, gegen den weiteren Ausbau Einwendungen zu erheben. Dabei ist es sicherlich nicht zutreffend, dass die Ängste und Fehlvorstellungen der Bevölkerung überwiegend auf einer unzureichenden Kenntnis der wissenschaftlichen Grundlage von Mobilfunksendeanlagen beruhen<sup>3</sup>. Tatsache ist vielmehr, dass bis jetzt keinerlei Forschungsergebnisse in Deutschland über die Langzeitauswirkungen von Mobilfunkstrahlen vorliegen. Der Bund wird voraussichtlich erst im Jahre 2005, das Land Baden-Württemberg im Jahre 2003 fundierte Auswertungen vorlegen können.

## ..... zur Grenzwertdiskussion

Es ist zutreffend, dass bereits jetzt eine Fülle von wissenschaftlichen Studien vorliegen. Die bislang vorliegenden Arbeiten kommen jedoch zu sehr kontroversen Ergebnissen<sup>4</sup>. Zwar sind in der 26. BImSchVO<sup>5</sup> zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern bestimmte Grenzwerte festgestellt. Die nachfolgende Tabelle zeigt jedoch, dass diese Grenzwerte in internationaler Hinsicht bezüglich ihrer Stärken an der oberen Skala in europäischer Sicht stehen.

### Vergleichende Tabelle mit Grenz- und Richtwerten bzw. Meßwerten

**Strahlungsstärke in Mikrowatt pro Quadratmeter ( $\mu\text{W}/\text{m}^2$ ), Angaben teilweise leicht auf- oder abgerundet, (Kursiv gedruckt sind die beobachtete Wirkungen auf biologische Systeme, die ab bestimmten Werten auftreten. Grenz- und Messwerte, die für dieses Verfahren von besonderer Bedeutung sind, in Fettdruck.)**

Wert	Grenzwertefestsetzungen und Empfehlungen (Deutschland und Welt, Auswahl) und Meßwerte ab denen biologische Reaktionen festgestellt wurden
10.000.000 $\mu\text{W}/\text{m}^2$	Deutschland 26. BImSchV für UMTS 2000 MHz (1997) <i>Thermische Effekte</i>
9.000.000 $\mu\text{W}/\text{m}^2$	Deutschland 26. BImSchV für E-Netze 1800 MHz (1997)
6.000.000 $\mu\text{W}/\text{m}^2$	USA, Kanada, Österreich für D-Netze 1800 MHz
<b>4.500.000 <math>\mu\text{W}/\text{m}^2</math></b>	<b>Deutschland 26. BImSchV für D-Netze 900 MHz (1997)</b> <i>Körpererwärmung bei Kleintieren um über 6°C (Adey, Myers u.a.)</i>
2.000.000 $\mu\text{W}/\text{m}^2$	Australien, Neuseeland für D-Netze 900 MHz
45.000 $\mu\text{W}/\text{m}^2$	Schweiz für D-Netze 900 MHz (2000)
<b>26.044 <math>\mu\text{W}/\text{m}^2</math></b>	<b>bislang höchster gemessener Wert in der Umgebung der Anlage der T-Mobile in der Feldbergstr. 31 in Pforzheim</b>
24.000 $\mu\text{W}/\text{m}^2$	Grenzwert Belgien/Wallonien (2001)

<sup>1</sup> Vgl. dazu Kniep „Mobilfunkantennen und Eigentum“ in DWW 2001, 322 ff, derselbe „Kommunale Planung – Mobilfunkstationen“ in DWW 2002, 198 f.

<sup>2</sup> Experten gehen davon aus, dass in den nächsten Jahren bis zu 120.000 neue Mobilfunkstationen in der Bundesrepublik Deutschland errichtet werden sollen.

<sup>3</sup> So aber Martens/Appelbaum „Rechtliche Vorgaben für Errichtung, Änderung und Betrieb von Mobilfunkstationen“ in NZM 2002, 642 ff.

<sup>4</sup> Vgl. z. B. ECOLOG-Studie, die einen Zusammenhang zwischen Strahlen und Krebserzeugungen aufgezeigt hat.

<sup>5</sup> Vgl. BGBl. I, 1966.

20.000 $\mu\text{W}/\text{m}^2$	Grenzwert Russland / GUS <i>Direkter Effekt auf Ionenkanäle von Zellen (D'Inzeo 1988)</i>
13.000 $\mu\text{W}/\text{m}^2$	<i>Zunahme von Leukämien bei Erwachsenen (Dolk 1997)</i>
10.000 $\mu\text{W}/\text{m}^2$	<i>DNA-Schäden (Phillips 1998, Verschave 1994, Lai 1996 u.a.)</i> <i>Störung des Immunsystems bei Mäusen (Fesenko 1999)</i> <i>Stimulation von T-Zellen und Makrophagen (Novoselova 1999)</i>
5000 $\mu\text{W}/\text{m}^2$	<i>Öffnung der Blut-Hirn-Schranke bei Ratten (Salford 1999 u.a.)</i>
1600 $\mu\text{W}/\text{m}^2$	<i>Unfruchtbarkeit bei Mäusen nach 5 Generationen (Magras 1997)</i> <i>Motorik- und Gedächtnisstörung bei Kindern (Kolodynski 1996)</i>
1000 $\mu\text{W}/\text{m}^2$	<i>Im EEG nachweisbare Hirnstromveränderungen (v. Klitzing 1994 u.a.)</i> <i>Störungen des Immunsystems (Bruvere 1998 u.a.)</i> Richtwert Salzburg Stadt/Land für die Summe aller Anlagen (1999) Salzburger Resolution, getragen von 19 Wissenschaftlern (2000) Grenzwertforderung der Bundesärztekammer (Eckel 2000 u.a.) Qualitätsziel Italien (je Anlage)
800 $\mu\text{W}/\text{m}^2$	Forderung des BUND für E-Netze 1800 MHz (auch für ungepulste Strahlung) <i>Calcium-Ionen-Veränderungen in der Zelle (Schwartz 1990 u.a.)</i>
660 $\mu\text{W}/\text{m}^2$	Toskana / Italien für die Summe aller Anlagen (Martini u.a. 2002)
<b>500 <math>\mu\text{W}/\text{m}^2</math></b>	<b>Grenzwertforderung des BUND für D-Netze 900 MHz</b>
250 $\mu\text{W}/\text{m}^2$	Salzburg Stadt/Land für Einzelanlagen (1999)
200 $\mu\text{W}/\text{m}^2$	<i>Störungen an der Zellmembran (Marinelli 1999)</i>
<b>100 <math>\mu\text{W}/\text{m}^2</math></b>	<b>Europäisches Parlament (Wissenschafts-Direktion STOA, 2001)</b> Grenzwertempfehlung Dr. N. Cherry, Lincoln-University Neuseeland (2000)
<b>10 <math>\mu\text{W}/\text{m}^2</math></b>	<b>Grenzwertempfehlung Dr. L. von Klitzing für Mobilfunk (2001)</b> <i>Beeinflussung des Wachstums von Hefezellen (Adey, Claire u.a.)</i>
bis 10 $\mu\text{W}/\text{m}^2$	Öko-Test-Bewertung als niedrige Belastung (4/2001), (10 - 100 $\mu\text{W}/\text{m}^2$ mittlere Belastung, über 100 $\mu\text{W}/\text{m}^2$ hohe Belastung)
1 $\mu\text{W}/\text{m}^2$	Resolution Bürgerforum für Wachbereiche (1999)
0,1 $\mu\text{W}/\text{m}^2$	Sonneneinstrahlung auf die Erde, <u>nicht gepulst</u> (Leitgeb u.a.) <i>Veränderte Kalzium-Abgabe menschlicher Hirnzellen (Bahmeier)</i>
<b>~ 0,001 <math>\mu\text{W}/\text{m}^2</math></b>	<b>Funktion eines D- oder E-Netz-Handys noch gewährleistet!</b>
< 0,000001 $\mu\text{W}/\text{m}^2$	Natürliche Mikrowellen-Hintergrundstrahlung, ungepulst (Neitzke)

Es zwar zutreffend, dass diese Grenzwerte durch die Internationale Strahlenschutzkommission ICNIRP vorgeschlagen wurden. Hier handelt es sich jedoch um keine internationale Behörde, sondern um ein privates Gremium<sup>6</sup>. Dabei ist zu beachten, dass diese Werte nur den Schutz vor sogenannten thermischen Wirkungen gewährleisten, nicht jedoch vor den sogenannten a-thermischen Wirkungen<sup>7</sup>.

#### ..... zur Entscheidungen des BVerfG<sup>8</sup>

Das Bundesverfassungsgericht hat sich in Entscheidungen mit den o. a. Grenzwerten beschäftigt und u. a. ausgeführt, dass sie unter den von der Strahlenschutzkommission empfohlenen Grenzwerte liegen würden. Die dritte Kammer des ersten Senats des Bundesverfassungsgerichts hat dabei am 28.02.2002 die Verfassungsbeschwerde nicht zur Entscheidung angenommen und eine Pflicht des Staates zur Vorsorge gegen rein hypothetische Gefährdungen abgelehnt. Dabei hat sich das BVerfG auf Art. 2 Abs. 2 S. 1 GG bezogen, jedoch sich nicht mit dem seit Oktober 1994 bestehenden Staatsziel in Art. 20 a GG beschäftigt. Dabei handelt es sich um eine ob-

<sup>6</sup> Vgl. dazu Zwerenz, BWGZ 2001, 786 ff.

<sup>7</sup> Vgl. M Ptok „Mögliche Gefahren durch Handys und Mobilfunk-Sendeanlagen“ in Ärztezeitschrift für Naturheilverfahren 2002, 459 ff.

<sup>8</sup> Vg. BverfG vom 17.02.1997 in NJW 1997, 2509 und 28.02.2002 in ZMR 2002, 578.

jektive Verpflichtung des Staates, nicht nur um eine unverbindlichen Programmsatz. Nach Art. 20 a GG ist der Staat verpflichtet ist, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen<sup>9</sup>. Nach herrschenden Meinung ist für die Rechtsprechung Art. 20 a GG unmittelbar anwendbares Recht und die Gerichte haben sich in der Weise zu betätigen, dass gegebenenfalls Legislative und Exekutive aufgezeigt wird, wo sie ihre Pflichten aus Art. 20 a GG verletzen<sup>10</sup>. Dies bedeutet, dass der Staat entsprechende Vorsorge zu treffen hat, insbesondere heute keine Umweltbelastungen mehr vorgenommen werden dürfen, die zwar jetzt als unschädlich erscheinen, aber bei künftigen Generationen zu Gesundheitsschäden führen können. Auch sucht man in dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vergeblich einen Hinweis auf Art. 174 EGV. Im übrigen muss betont werden, dass es sich hier nicht um eine Senatsentscheidung des Bundesverfassungsgerichts handelt, sondern dass nur eine Verfassungsbeschwerde nicht angenommen wurde zur Entscheidung. Zwischenzeitlich hat der betroffene Beschwerdeführer auch den Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte in Straßburg angerufen.

Weiter ist auffällig, dass sich das Bundesverfassungsgericht überhaupt nicht mit der Rechtsgrundlage der 26. BImSchVO beschäftigt. Unseres Erachtens bestehen erhebliche Bedenken, ob überhaupt § 23 BImSchG i.V.m. Art. 80 GG eine ordnungsgemäße Rechtsgrundlage darstellt, zumal der dreifache Delegationsfilter in der Ermächtigungsgrundlage im Hinblick auf die a-thermischen Wirkungen nicht beachtet sein dürfte<sup>11</sup>.

#### ..... zur baurechtlichen Auswirkung<sup>12</sup>

Mobilfunkstationen sind bauliche Anlagen und demzufolge grundsätzlich genehmigungspflichtig. In vielen Bundesländern ist jedoch bis zu einer bestimmten Höhe die Errichtung von einer Baugenehmigungspflicht freigestellt. Zu Recht haben der VGH Baden-Württemberg<sup>13</sup> und der VGH Kassel<sup>14</sup> die Errichtung von Mobilfunkanlagen auf einem Wohngebäude als eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung angesehen<sup>15</sup>. Dabei kommt es nicht auf die Größe oder das Erscheinungsbild der Anlage an.

Die bisweilen vertretene Ansicht, die auf das Erscheinungsbild der Anlage abstellt, ist abzulehnen. Der Eigentümer eines Gebäudes in einem WR- oder WA-Gebiet hat einen Anspruch auf Beibehaltung<sup>16</sup> des Gebietscharakters; eine Abänderung ist nur möglich, wenn bereits im Bebauungsplan entsprechende Ausnahmen enthalten sind. Die Errichtung einer Mobilfunkanlage stellt in einem WR- oder WA-Gebiet eine Nutzungsänderung dar ohne Rücksicht auf die städtebauliche Regelung.

Soweit eine Mobilfunkanlage in einem beplanten Innenbereich nach § 30 Abs. 1 BauGB oder in einem unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 2 BauGB errichtet

<sup>9</sup> Vgl. hierzu Sachs, Kommentar Grundgesetz 1996, Art. 20 a Anm. 12, 39.

<sup>10</sup> Vgl. Sachs a.a.O. Anm. 63.

<sup>11</sup> Vgl. Sachs a.a.O. Art. 80 Anm. 22 ff; Schmidt/Bleibtreu/Klein, Kommentar BGB, 7. Auflage, Art. 20 Anm. 11

<sup>12</sup> Vgl. hierzu Martens/Appelbaum in NZM 2002, 644 Anm. 23

<sup>13</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg in BauR 2000, 712.

<sup>14</sup> Vgl. VGH Kassel in BauR 2001, 944.

<sup>15</sup> Zur Untersagung im Baunutzungsrecht OVG Nordrhein-Westfalen in BauR 2002, 1225.

<sup>16</sup> So BVerwGE 94, 151

werden soll, richtet sich die Zulässigkeit danach, welchem Gebiet der unbeplante Innenbereich entspricht. Dabei ist es von entscheidender Bedeutung, ob die Anlage als untergeordnete Nebenanlage i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO oder als Nebenanlage i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO anzusehen ist. Dabei ist zu beachten, welche BauNVO gilt, da erst seit 1990 Nebenanlagen zulässig sind.

Weiter ist zu beachten, ob die Anlage ausschließlich dem Nutzungszweck der im fraglichen Baugebiet liegenden Grundstücke dient oder nicht. Häufig ist der Sendebereich der Anlage über das Baugebiet dimensioniert und demzufolge scheidet die Zulässigkeit nach § 14 Abs. 1 BauNVO aus. Von weiterer Bedeutung ist die Wertung, ob die Mobilfunkanlage als Hauptanlage oder als Nebenanlage i.S.d. BauNVO anzusehen ist<sup>17</sup>. Dies bedeutet, dass die Zulässigkeit einer Mobilfunkanlage auch davon abhängt, in welchem Gebiet i.S.d. §§ 4 – 9 BauNVO die Anlage errichtet werden soll.

Im unbeplanten Innenbereich ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB eine Mobilfunkanlage zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und dabei keine bodenrechtlichen Spannungen begründet oder vorhandene Spannungen erhöht. Es kommt also auf eine Beurteilung im Einzelfall an. Im Gegensatz zu Martens/Appelbaum<sup>18</sup> sind wir der Meinung, dass sich Mobilfunkanlagen, insbesondere dann wenn in der Nachbarschaft nur Wohnhäuser vorhanden sind, grundsätzlich mit ihren Antennen nicht in die Umgebung einfügen<sup>19</sup>.

Die Ansicht Martens/Appelbaum in NZM 2002, 648, wonach Mobilfunkanlagen unter Bezugnahme auf § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB grundsätzlich im Außenbereich zulässig sein sollen, wird abgelehnt. Das Bundesverwaltungsgericht hat nämlich für Vorhaben im Außenbereich einen „Standortbezug“ für notwendig angesehen. Es ist also notwendig, dass nur an dieser Stelle die Anlage möglich ist. Insoweit bedarf es begründeter Vorgaben durch den Mobilfunkantragsteller<sup>20</sup>.

#### ..... zur Vereinbarung vom 09.07.2001

Nicht unerwähnt in diesem Zusammenhang darf die Vereinbarung des Deutschen Städtetages, des Deutschen Landkreistages, des Deutschen Städte- und Gemeindebundes mit DeTeMobil, E-Plus, Group 3 G, Mannesmann, Mobilcom und Viag Intercom bleiben. Die Wirkung dieser Vereinbarung wird meines Erachtens überschätzt. Für die Zeit vor dem Abschluss sichert diese Vereinbarung den betroffenen Gemeinden oder betroffenen Bürger keinerlei Rechte auf Entfernung oder Abänderung der bereits etablierten Mobilfunkanlage zu. Für die neue Anlage hat die betroffene Kommune bzw. der Gemeinde- oder Ortschaftsrat ein Mitwirkungsrecht. D. h. gegen Willen der betroffenen Kommunen dürfen die Mobilfunkbetreiber grundsätzlich keine neuen Anlagen errichten. Die Kommune kann meines Erachtens sogar unter Anwendung von § 1 Abs. 9 BauGB für bestimmte Bereiche aus städtebaulichen Gründen die Installation ausschließen. Wird eine Anlage gegen den Willen der Kommune errichtet, steht meines Erachtens der Gemeinde ein Recht auf Entfernung zu, da in die

<sup>17</sup> Dazu Martens/Appelbaum a.a.O. § 647.

<sup>18</sup> Vgl. Martens/Appelbaum in NZM 2002, 648.

<sup>19</sup> Vgl. hierzu Fickert/Fieseler, Kommentar BauNVO, 9. Auflage, § 34 Anm. 5

<sup>20</sup> Vgl. BVerwG in NVwZ 1995, 643

kommunale Planungshoheit durch die Errichtung einer derartigen Anlage eingriffen worden ist.

#### ..... zum WEG

Bei Wohnungseigentümergeinschaften richtet sich die Zulässigkeit nach § 14 Nr. 1 WEG. Sowohl das OLG Hamm<sup>21</sup> als auch das Bayerische Oberlandesgericht<sup>22</sup> haben einen Anspruch eines Wohnungseigentümers in unmittelbarer Nähe einer derartigen Mobilfunkanlage auf Entfernung bejaht, da diesem bis zu einem ungewissen Abschluss solcher Forschungen auf diesem Bereich der Betrieb einer solchen Mobilfunkanlage in unmittelbarer Nähe seiner Wohnräume nicht zugemutet werden kann; dem WEG-Eigentümer ist es nicht zumutbar, auf diese Weise praktisch zum Versuchsobjekt solcher Untersuchungen zu werden.

#### ..... zum Mietrecht<sup>23</sup>

Bereits durch Urteil des Amtsgerichts München vom 01.04.1998<sup>24</sup> wurde entschieden, dass die Errichtung einer Sende- und Empfangsanlage über einer Obergeschosswohnung auf dem Flachdach eines Gebäudes eine Beeinträchtigung im Sinne des § 535 Abs. 1 BGB darstellt. Nach Ansicht des Gerichts kommt es für das Wohlbefinden des Mieters nicht darauf an, ob dieser sofort spürbare Einwirkungen der Antennenanlage hat; es genügt allein die Furcht vor Gesundheitsschäden, mag diese sich auch später als unbegründet darstellen<sup>25</sup>.

Zwar lehnt die herrschende Meinung bislang Ansprüche auf Mietminderung aufgrund der Installation einer Mobilfunkanlage auf dem Dach des von einem Mieter genutzten Wohngebäudes ab. Auch Ansprüche eines Mieters gegenüber dem Vermieter, der im Rahmen der Anhörung als Anlieger im Baurecht, keine Einwendungen erhoben hat, werden abgelehnt. Diese Rechtsprechung misst jedoch den Immissionen, die der einzelnen Mieter zu dulden hat, zu geringe Bedeutung bei<sup>26</sup>. Nach § 537 Abs. 1 BGB bezieht sich der Bereich der Umweltmängel auf das gesamte Mietumfeld. Dabei ist das starre Festhalten an Grenzwerten bedenklich; vielmehr bedarf es in jedem Einzelfall der Überprüfung, zumal in der Bundesrepublik Deutschland bislang keine Ergebnisse bei Langzeitexpositionen vorliegen.

Eine Mobilfunkanlage stellt meines Erachtens deshalb einen Umweltfehler bzw. Mangel im Sinne des Mietrechtes dar.

#### ..... zu Vermögenseinbußen

In den Medien wird der Einfluss von Sendemasten auf das Käuferverhalten nach meiner Meinung bisher nicht genügend beachtet. Vor einiger Zeit hat jedoch eine

<sup>21</sup> Vgl. hierzu NZM 2002, 456 f.

<sup>22</sup> Vgl. NZM 2002, 441 ff.

<sup>23</sup> Vgl. hierzu Hitpaß „UMTS-Dachantennen – Rechtliche Chancen und Risiken für Vermieter und Mieter“ in ZMR 2002, 572 ff.

<sup>24</sup> Vgl. WM 1999, 1111.

<sup>25</sup> Vgl. hierzu AG Frankfurt in NZM 2001, 1031 und OLG München, Urteil vom 13.09.2001 (zitiert nach Martens/Appelbaum, NZM 2002, 650).

<sup>26</sup> Dazu Schmidt/Futterer, Kommentar Mietrecht, 7. Auflage, § 537 Anm. 123 ff.

Umfrage von Maklern dazu wichtige Erkenntnisse ergeben<sup>27</sup>. Während im ersten Teil der Umfrage bereits 70 % der befragten Makler sich dazu äußern konnten, dass die Auswirkung von Sendemasten in einem Umkreis von 150 m verkaufshemmend wirken, hat der zweite Teil der Umfrage ergeben, dass selbst bei einem 50 %igen Wertminderungsansatz das Verkaufsobjekt quasi unverkäuflich war. Nach dieser Umfrage wird bereits von einer Wertminderung für 38,5 Millionen m<sup>2</sup> Fläche in München gesprochen. Unter Annahme einer Wertminderung von € 500,00 pro m<sup>2</sup> berechnen die Makler deshalb bereits jetzt einen Schaden am Privatvermögen von ca. € 19 Milliarden. Selbst Topimmobilien werden in der Nähe von Sendeanlagen zu „Karteileichen“. Makler dürften deshalb im Zuge ihrer Vertragspflichten künftig verpflichtet sein, ihren Auftraggeber auf die bestehende Problematik, nämlich Nähe von Mobilfunkanlagen, besonders hinzuweisen<sup>28</sup>.

Diese Verpflichtung zur Information auf bestehende Mobilfunkanlagen obliegt auch dem Vermieter und zwar nicht nur meines Erachtens hinsichtlich einer Anlage auf seinem Gebäude, in dem der mögliche Mieter künftig wohnen will, sondern auch auf Mobilfunkanlagen in unmittelbarer Nachbarschaft.

#### **..... der Gesetzgeber ist gefordert**

Aufgrund der verschiedenen Entscheidungen, insbesondere im Verwaltungsgerichtsbereich, erscheint es mehr denn je notwendig, dass sowohl die einzelnen Länder Novellierungen in ihrer Bauordnung vornehmen, als das besonders der Bundesgesetzgeber die 26. BImSchV abändert und endlich auch den a-thermischen Wirkungen entsprechend Rechnung trägt. Insbesondere sollten die Grenzwerte der 26. BImSchV reduziert werden.

Erschienen in: "Wohnungswirtschaft und Mietrecht" 11/2002 S. 598-600.

---

<sup>27</sup> Immobilien- und Wirtschaftsrecht 2002, 60 f.

<sup>28</sup> Vgl. hierzu Sebode in Immobilien, Wirtschaft und Recht 2002, 61.