

Hoher Nutzen, klare Rahmenbedingungen

Tilman Eberle, Fachstelle Umwelt und Oliver Berther, Rechtsanwalt, Network Legal Manager, Orange Communications SA

Der Nutzen der mobilen Kommunikation ist unumstritten, die Einsatzmöglichkeiten der mobilen Telefonie und Datenübertragung sind zahlreich. Zu kontroversen Diskussionen gibt dagegen oftmals die Mobilfunk-Infrastruktur Anlass. Doch, viele wollen heute auch im zweiten Untergeschoss eines Hauses Mobil telefonieren können. Die Mobilfunkantenne sollte sich aber möglichst weit weg vom Haus befinden. Wie der Auf- und Ausbau der Mobilfunkinfrastruktur geregelt ist und welche Aspekte dabei für Immobilien-Eigentümer oder –Treuhänder wichtig sind, wird im folgenden kurz aufgezeigt

Mit der Liberalisierung des Telekommunikationsmarktes per 1. Januar 1998 bezweckte der Schweizer Gesetzgeber u.a. «...der Bevölkerung und der Wirtschaft vielfältige, preiswerte, qualitativ hochstehende sowie national und international konkurrenzfähige Fernmeldedienste...» anzubieten (Art. 1 Fernmeldegesetz FMG).

Um dieses Ziel im Mobilfunksektor konsequent verfolgen zu können, sprach sich der Gesetzgeber für einen Infrastrukturwettbewerb aus, wohl im Wissen, dass echter Wettbewerb nur dann herrschen kann, wenn je-

Felder und öffentliche Gesundheit - Mobiltelefone und ihre Basisstationen)

Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL), Fachstelle nichtionisierende Strahlung:

http://www.umwelt-schweiz.ch/buwal/de/fachgebiete/fg_nis/index.html
(siehe aktuelle Übersichtsstudie, 2003)

Forum Mobilkommunikation: www.forum-mobil.ch (mit News rund um Mobilfunk und Umwelt)

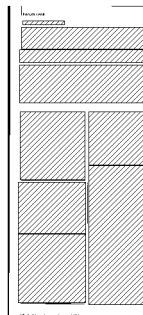
Für alle Fragen zu Orange, Antennen und Standorte: umwelt@orange.ch

Weiterführende Informationen:

Schweizer Immobilienschätzerverband:
www.immobilienschaezter.ch, Forum, Eintrag e-smog

Weltgesundheitsorganisation,
Projekt nichtionisierende Strahlung:
<http://www.who.int/peh-emf/en/>
(verwiesen sei insbesondere auf das Fact Sheet 193 in deutsch Elektromagnetische

der Betreiber über sein eigenes, von den anderen Mitbewerbern unabhängiges Netz verfügt. So garantieren die von einander unabhängigen Mobilfunknetze jedem Betreiber die Freiheit, selbst zu bestimmen, wann welche Technologien in welcher Form und zu welchem Preis als Dienstleistung angeboten werden sollen. Der dadurch entstandene Wettbewerb äussert sich heute in einer breiten Palette an Mobilfunk-Dienstleistungen mit verbilligten Handys zu einem rund 30%-50% günstigeren Preis.



Fehlende Vorschriften – Netzbetreiber im Kreuzfeuer

Mit der Liberalisierung kam auch der Aufbau der neuen Mobilfunknetze durch die alternativen Anbieter. Doch weder die Kantone noch die Gemeinden wurden von den verantwortlichen Bundesbehörden proaktiv und breit informiert, die Vollzugsbestimmungen zu den gesetzlichen Vorschriften wie dem Umweltschutzgesetz fehlten – die Netzbetreiber gerieten ins Kreuzfeuer der an einem Baubewilligungsverfahren Beteiligten. Dabei spielt gerade eine sachliche Information eine wichtige Rolle bei der Wahrnehmung und Bewertung vermeintlicher Risiken etwa durch Mobilfunkanlagen.

Mit dem Forum der Mobilkommunikation gründeten die Mobilfunkbetreiber Orange, Sunrise und Swisscom zusammen mit Siemens Schweiz und Ericsson eine Informationsstelle, die der breiten Bevölkerung und den interessierten Kreisen fundierte und sachliche Informationen zum und rund um den Mobilfunk zur Verfügung stellen. Um sich ein Bild machen zu können, wie der Mobilfunk in der Nutzen-Risikowahrnehmung der Bevölkerung beurteilt wird, hat das Forum der mobilen Kommunikation dem GfS-Forschungsinstitut den Auftrag erteilt, eine repräsentative Umfrage durchzuführen.

Dabei waren sich über 80% der Befragten nicht bewusst, dass in der Schweiz zehnmal strengere Grenzwerte für Mobilfunk gelten, als sie von der Weltgesundheitsbehörde WHO empfohlen und in den meisten Staaten der Welt angewendet werden.

Im Vergleich zu anderen Risiken spielt der Mobilfunk für die Befragten denn auch eher eine untergeordnete Rolle. Nach Nennungen wie Drogen, Alkohol, Luftverschmutzung, Gen-Technologie, Atomkraftwerke gilt der Mobilfunk nur noch vor dem übermässigen Kaffeekonsum als Gesundheitsrisiko. Augenfällig – wo der Mobilfunk als Gesundheitsrisiko wahrgenommen wird, konzentrieren sich die Bedenken gerade zu symbolhaft auf die Mobilfunkantennen.

Klare Rechtslage

Genau so unbestritten der Nutzen der Mobilfunktechnologie ist (für 80% der Befragten überwiegt der Nutzen ein allfälliges Risiko), genau so klar ist die Rechtslage, wenn es um die Erstellung und den Betrieb einer Mobilfunk-Antenne geht.

Zu unterscheiden sind die öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Rahmenbedingungen. Dabei regeln das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG), die kantonalen Planungs- und Baugesetze (PBG), die kommunalen Bauordnungen (BO), das Umweltschutzgesetz (USG), die Verordnung über den Schutz vor nicht-ionisierender Strahlung (NISV) und die Vollzugsrichtlinien des Bundesamtes für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL) die Beziehungen zwischen den Mobilfunkbetreibern und den involvierten Behörden.

Um eine Mobilfunkanlage erstellen zu dürfen, braucht es vorab einen geeigneten Standort, z.B. auf einer Liegenschaft. Die privatrechtlichen Beziehungen zwischen Mobilfunkbetreiber und Immobilien- bzw. Grundeigentümer als Standortgeber werden – je nach Situation – in einem Miet- oder Baurechtsvertrag geregelt.

Haftungsfragen

Häufige Fragen, die sich im Zusammenhang mit dem Zurverfügungstellen von Mobilfunkstandorten ergeben, betreffen die mögliche haftungsrechtliche Mitverantwortung des Immobilien- oder Grundeigentümers im Falle einer Schädigung durch eine Mobilfunkanlage.

Im Zentrum stehen dabei die Bestimmungen der nachbarrechtlichen Haftung nach Art. 679 bzw. 684 Abs. 1 Zivilgesetzbuch (ZGB), der Werkeigentümerhaftung nach Art. 58 Abs. 1 Obligationenrecht (OR) sowie die allgemeine Haftpflichtregel von Art. 41 Abs. 1 OR. Beim rechtskonformen Betrieb von Mobilfunkanlagen können Haftungsfälle grundsätzlich ausgeschlossen werden. Für ein allfälliges theoretisches oder unvorhergesehenes Haftungsrisiko werden in den Stand-

ortverträgen der Orange Communications SA Schadloshaltungsklauseln vereinbart, wobei Haftungsansprüche oder die Kosten für deren Abwehr von der Betreiberin vertraglich übernommen werden.

Mangel an der Mietsache?

Ein weiteres Thema ist die rechtliche Qualifizierung möglicher Ansprüche der Mieterschaft von Wohnungen, Büro- oder Gewerberäumlichkeiten auf eine Mietzinsreduktion, mit der Begründung, das Vorhandensein einer Mobilfunkantenne auf der Liegenschaft (oder auch auf einer Nachbarliegenschaft) sei ein Mangel am Mietobjekt im Sinne von Art. 256 Abs. 1 OR.

Ob ein Mangel zu bejahen ist oder nicht, bemisst sich nach einem objektiven Massstab und nicht nach dem persönlichen Empfinden des Betroffenen. Werden die Grenzwerte (NISV) eingehalten, ist auf Grund des heutigen Kenntnisstandes auszuschliessen, dass eine Mobilfunkanlage wesentliche Auswirkungen auf ein Mietobjekt bzw. dessen Nutzungsmöglichkeit haben wird. Die Mobilfunk-Immissionen sind daher als mässig zu betrachten. Für mässige Immissionen besteht eine Duldungspflicht. Deshalb ist nicht nachvollziehbar, inwieweit eine Mobilfunkanlage zu einem Wohnungsmangel führen kann, für den der Vermieter einzustehen hätte, solange die gesetzlichen Auflagen zum Betrieb der Anlage erfüllt sind. Daher gibt es auch keinen rechtskräftigen Entscheid, wo Mobilfunkimmissionen als Mangel an der Mietsache anerkannt wurden.

Einfluss auf den Liegenschaftswert

Kontrovers diskutiert wird auch der mögli-

che Einfluss einer Mobilfunkanlage auf den Wert einer Liegenschaft. Während einerseits die mögliche Reduktion des potenziellen Käuferkreises einer Liegenschaft als wertmindernd betrachtet werden könnte, muss andererseits darauf hingewiesen werden, dass bei Büro- und gewerblichen Liegenschaften eine ausgezeichnete Mobilfunkversorgung und damit eine Antenne in der Nähe geradezu ein Erfordernis ist, um den potenziellen Käuferkreis erhalten zu können. So oder so herrscht unter den Fachleuten Einigkeit, dass andere Faktoren wie Lage, Grösse, Preis, Standard, Architektur, Materialwahl, Infrastruktur, Anschluss an Verkehrsmittel, wirtschaftliches Umfeld usw. für den Wert einer Liegenschaft viel bedeutender sind, als dies allgemein bei Immissionen der Fall ist. Bis heute ist zu dieser Thematik auf jeden Fall noch kein höchstrichterlicher Urteilsspruch ergangen.

Zusammenfassend kann folgendes festgehalten werden:

- Für die Erstellung und den Betrieb eines Mobilfunknetzes besteht eine klare Rechtslage mit äusserst restriktiven Rahmenbedingungen.,
- Mobilfunkanlagen unterstehen strengen Kontrollen durch Fachbehörden.
- Eine Haftung des Grundeigentümers kann ausgeschlossen werden. Für allfällige nicht vorhergesehene Eventualitäten halten die Netzbetreiber den Standortgeber schadlos,
- Eine Mietzinsreduktion wegen Immissionen ist nicht durchsetzbar, solange die Grenzwerte von der Mobilfunkanlage eingehalten werden.