

# Unterm Handymast

Worauf man als **BEWOHNER** bei einer **MOBILFUNKANTENNE** am Hausdach achten sollte. VON THOMAS IN DER MAUR

**M**obilfunkantennen haben in den vergangenen Monaten aus steuerrechtlicher Sicht hohe Wellen geschlagen. Nachdem das Land Niederösterreich und die Mobilfunkbetreiber den gefundenen Kompromiss in einer bemerkenswerten Werbekampagne gemeinsam gefeiert haben, gibt es nun auch aus dem Wohnrecht aktuelle positive Nachrichten für Mobilfunkbetreiber.

Der Oberste Gerichtshof hatte jüngst – neuerlich – über das Begehren eines Mieters auf Mietzinsminderung wegen einer Mobilfunkantenne zu entscheiden. Eine Mieterin führte Schlafstörungen sowie Migräneanfälle und Kopfschmerzen ihres Sohnes auf eine am Haus montierte Mobilfunkantenne zurück und verlangte dafür vom Vermieter unter Berufung auf das gesetzliche Mietzinsminderungsrecht bei Beeinträchtigungen der Brauchbarkeit einer Wohnung eine Herabsetzung der Miete. Der Oberste Gerichtshof baute seine für die Mieterin negative Entscheidung auf zwei Urteilen auf, die er in der Vergangenheit zu Mobilfunkantennen getroffen hatte.

**Übermäßige Beeinträchtigung?** Die diesbezügliche Leitentscheidung ist eine wohnungseigentumsrechtliche. Die Miteigentümer einer großen Wohnhausanlage hatten sich mit deutlicher Mehrheit für einen Vertrag mit einem Mobilfunkbetreiber über die Errichtung einer Antenne ausgesprochen. Der unmittelbar unter der Antenne wohnende Miteigentümer bekämpfte den Beschluss der Ei-



gentümergeinschaft. Entgegen der Meinung der Hausverwaltung argumentierte er damit, dass es sich bei einem durchaus außergewöhnlichen Vertrag um eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung handle. Das Gericht dürfe somit den Beschluss der Mehrheit nur dann genehmigen, wenn er nicht übermäßig beeinträchtigt sei. Übermäßig beeinträchtigt sei er aber deshalb, weil Gesundheitsgefährdungen durch eine Mobilfunkanlage nicht ausgeschlossen werden können, dieser Umstand den Wert seiner Wohnung mindere und zudem die Antennenanlage das äußere Erscheinungsbild des Hauses negativ beeinflusse. Das Erstgericht gab dem Wohnungseigentümer Recht. Entscheidend sei, dass eine Gesundheitsgefährdung zwar nicht festgestellt, aber auch nicht ausgeschlossen werden

könne. Eine nicht auszuschließende Gesundheitsgefährdung stelle aber eine wesentliche Beeinträchtigung des Wohnungseigentümers dar.

Das Berufungsgericht und der Oberste Gerichtshof sahen die Frage anders. Der Vertrag mit dem Mobilfunkbetreiber sah ausdrücklich vor, dass die Antennenanlage abzubauen ist, falls in der Zukunft eine Gesundheitsgefährdung nicht ausgeschlossen werden könne. Nachdem aber aktuell eine Gesundheitsgefährdung nicht bestand, lag auch keine wesentliche Beeinträchtigung der Interessen des Wohnungseigentümers vor. Somit genehmigten die Gerichte den in die außerordentliche Verwaltung fallenden Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer.

**Wissenschaftliche Erkenntnis.** Diese Leitentscheidung machte sich der Oberste Gerichtshof auch in zwei aktu-

ellen Entscheidungen im Mietrecht zunutze. Behauptet ein Mieter, eine Wohnung habe wesentliche Mängel, die ihn zur Zinsminderung berechtigen, so obliegt ihm der Beweis dafür. Nachdem es aber keine gesicherten wissenschaftlichen Erkenntnisse über mögliche Gesundheitsbeeinträchtigungen durch Mobilfunkantennen gibt, kann auch der Beweis einer Beeinträchtigung der Wohnqualität nicht gelingen.

Wie schon in der wohnungseigentumsrechtlichen Leitentscheidung zeigte der Oberste Gerichtshof durchaus Verständnis für die durch Medienberichte verstärkten Sorgen vor Gesundheitsbeeinträchtigungen durch Mobilfunkanlagen. Solange allerdings keine gesicherten wissenschaftlichen Erkenntnisse über Gesundheitsbeeinträchtigungen vorliegen, handele es sich nur um eine – subjektiv möglicherweise begründete – Furcht, die aber grundsätzlich weder wohnungseigentums- noch mietrechtlich von Bedeutung ist.

Während die Lage damit für Mobilfunkbetreiber jedenfalls so lange klar ist, als nicht neue wissenschaftliche Erkenntnisse vorliegen, bleibt die Frage übrig, wie besorgte Mieter oder Wohnungseigentümer ihre Interessen wahren können. Angesichts der doch recht klaren Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs dürften hier nur klare vertragliche Vereinbarungen bei der Anmietung oder dem Kauf einer Wohnung helfen. ●

Mag. Thomas In der Maur ist Immobilienexperte der Anwaltskanzlei Höhle, In der Maur & Partner in Wien. [www.immobiliennrecht.at](http://www.immobiliennrecht.at)