

---

## 5G: Telefonanbieter auf der Jagd nach Dachterrassen

Do, 05.12.2019 - 11:16

**Die Telefonanbieter zeigen derzeit großes Interesse an der Anmietung von Dachterrassen und Dächern von Kondominien, um darauf Mobilfunkantennen zu installieren. Vielfach wenden sie sich dabei direkt an die Kondominiumsverwalter, um diese Flächen, die sich im gemeinschaftlichen Eigentum befinden, für die Errichtung der Mobilfunkanlagen anzumieten. Die BesitzerInnen sehen sich mit einem Informationsdefizit konfrontiert, wodurch es schwierig wird, alle Punkte kritisch abzuwägen und die beste Entscheidung zu treffen. Hier die wichtigsten Aspekte, die man im Auge behalten sollte.**

Starten wir gleich mit dem Informationsmangel in Bezug auf die Gesundheitsschäden, welche diese Mobilfunkanlagen verursachen. Im Dezember 2018 hat das Verwaltungsgericht Latium drei Ministerien (Umwelt, Gesundheit und öffentliche Bildung) verurteilt, da diese es seit Jahren verabsäumen, über die Gesundheitsrisiken der Mobilfunktechnologie zu informieren. Die unabhängige Forschung konnte inzwischen erdrückende Beweise sammeln zu den Gefahren des Mobilfunks für den Menschen und das Umfeld, jedoch wird deren Stimme bisher leider wenig Gehör geschenkt.

Vor diesem Hintergrund scheint es allemal riskant, die Oberflächen des eigenen Wohngebäudes an Betreiber solcher Technologien zu vermieten. Die Angebote belaufen sich dabei etwa auf 10.000-20.000 Euro im Jahr, während verschiedene Experten die Handelswerte jedoch eher auf 200.000 Euro beziffern. Sollten in Zukunft zivil- und strafrechtliche Haftungen für die Installation dieser Antennen festgestellt werden, liegt alles Risiko bei den EigentümerInnen und den VerwalterInnen: keine Versicherungsgesellschaft schließt nämlich entsprechende Polizen ab.

Auch wurde es bei der Versteigerung der 5G-Lizenzen (fünfte Generation der mobilen Technologie) verabsäumt, die an sich gesetzlich verpflichtend vorgesehenen Gesundheitseinstufungen einzuholen: Dadurch wächst auch das Risiko und die Verantwortung für die Besitzer, welche den Aufbau der Mobilfunkanlagen ermöglichen, da sie nicht einmal auf staatliche Garantien verweisen können. Außerdem erfährt das Gebäude durch eine solche Antenne auf dem Dach eine deutliche Wertminderung. Die BesitzerInnen sind von heute auf morgen nicht mehr in der Lage, ihren materiellen Teil verkaufen zu können. Das wird von mehreren Immobilienmaklern betont. So hat in

Österreich die „Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH“ (RTR) zum Beispiel Tarifverzeichnisse veröffentlicht, um die entsprechenden Entschädigungen zu vereinheitlichen.

Die Rechtswissenschaft liefert keine eindeutige Antwort auf die Frage, welche Mehrheit im Kondominium - für die Vermietung des Dachs zur Installation einer Antenne - notwendig ist. Unsere Juristen tendieren zu der Meinung, dass für diese Entscheidung die Einstimmigkeit aller MiteigentümerInnen notwendig ist, da mit anderen Mehrheiten gefasste Beschlüsse beanstandet werden können (z.B. von den EigentümerInnen der oberen Etagen, welche von den Mobilfunkstrahlungen, die jede Anlage auch nach unten produziert, betroffen sind).

Es kann auch passieren, dass die umliegenden Gebäude die Strahlen zurück reflektieren, auch ins Innere des Gebäudes, auf dem sich die Antenne befindet. Dieses Gebäude wird somit von vielen Mikrovibrationen durchlaufen, welche auch die Statik und die Stabilität der Immobilie gefährden könnten (gemäß mehrere technischer Studien zu Akustik und Statik).

Des Weiteren ist unklar, ob das Kondominium durch diese höheren Einnahmen seinen Status als passives Steuersubjekt verliert, und ob diese Einnahmen aus kommerzieller Tätigkeit (Unterhaltungsindustrie) auch erklärt und versteuert werden müssen. Gemäß verschiedenen juristischen Interpretationen würde hier die Natur des kondominialen Jahresabschlusses überworfen, und man müsse die für Gesellschaften geltenden Normen heranziehen.

Schlussendlich enthalten die uns bis dato vorgelegten Mietverträge eine ganze Reihe von unklaren und für die EigentümerInnen nachteiligen Klauseln (insbesondere in Bezug auf die Dauer des Mietvertrages, der Art der Garantien und Deckungen im Schadensfall bis hin zur Möglichkeit der Kündigung durch den Vermieter).

Lohnt es sich wirklich, die Angebote, die uns der Verwalter des Kondominiums von Seiten der Telefonanbieter unterbreitet, nur oberflächlich und schnell zu bewerten?