

Elektrosmog kann teuer werden – Wertverlusten bei Immobilienkauf vorbeugen

Beim Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung achten Interessenten auf ein intaktes Dach, feuchte Wände und viele andere wichtige Dinge, die den Wert eines Hauses beeinflussen. Werden Mängel festgestellt, wirkt sich das auf die Kaufpreisverhandlungen aus.

Doch nicht alle Mängel sind mit Augen und Nase zu erfassen, dazu gehört der so genannte Elektrosmog, für den der Mensch keine Sensoren entwickelt hat. Elektrosmog ein Sammelbegriff für elektrische und magnetische Felder, sowie Hochfrequenzstrahlung.

Ein Haus mit Elektrosmogbelastungen zu kaufen kann später nicht nur in´s Geld gehen, sondern auch die Gesundheit kosten. Dass Elektrosmog tatsächlich Befindlichkeitsstörungen bis hin zu Gesundheitsschäden verursachen kann ist Stand der Wissenschaft. Dies hat den Gesetzgeber schon vor Jahren veranlasst Elektrosmog-Grenzwerte zu verordnen.



Hanspeter Kobbe
Gründer des gleichnamigen
Umweltinstituts in Celle

Statistische Auswertungen von Elektrosmogmessungen zeigen, dass in über 80 Prozent der Untersuchungsfälle die elektrischen Spannungsfelder über den biologisch verträglichen Werten liegen. Die Ursachen sind meistens veraltete oder nicht abgeschirmte Stromleitungen, die auch heute noch verwendet werden. Gerade bei älteren Häusern ist eine fehlende oder schlechte Erdung als Ursache ebenfalls beteiligt. Diese kabel- und erdungsbedingten Mängel sind nicht zu sehen, aber deren Felder sind zu messen. Solche Ursachen führen dazu, dass sich die elektrischen Felder in den Räumen weitreichend über Wände und Fußböden verbreiten. Dies wird durch ungeerdete metallene Bauelemente und Metallfolien, zum Beispiel die Alufolie der Glaswoll-Dachisolierung, noch begünstigt, denn diese sind gute Leiter für elektrische Felder.

Werden solche Mängel erst einige Zeit nach dem Kauf eines Hauses oder einer Wohnung erkannt, zum Beispiel wenn sich Gesundheitsprobleme zeigen, bleibt der Käufer auf den Sanierungskosten sitzen. Hätte der Käufer vor Abschluss des Kaufvertrages eine Elektrosmogmessung durchführen lassen, wären dadurch die Elektrosmogmängel erkannt worden und die zu erwartenden Sanierungskosten wären in die Kaufpreisverhandlungen mit einzubringen gewesen.

Ist es, wie leider so oft, zu spät, um eine Preisminderung auszuhandeln, lassen sich solche Elektrosmogprobleme auch noch ohne eine (teure) Erneuerung des Stromleitungsnetzes nachträglich beheben. Das „wie“ richtet sich nach den Messwerten und den individuellen Gegebenheiten vor Ort.

Immer häufiger kommt es auch dadurch zu massiven Wertverlusten bei Immobilien, dass sich Mobilfunkanlagen in der Nähe befinden. Der Bundesgerichtshof hat bereits in einem Urteil (V ZB 17/06) vom März 2006 solche gravierenden Wertverluste bestätigt. Einstrahlungen von Sendeanlagen werden bei fachkundigen Elektrosmogmessungen nicht übersehen und werden in einem Gesamt-sanierungskonzept berücksichtigt.

Noch tiefgreifender stellen sich Elektrosmogprobleme dar, die nicht durch elektrische, sondern durch magnetische Felder verursacht werden. Diese können nicht, wie im oberen Fall, durch Abschirmungsmaßnahmen beseitigt werden. Hier kommen nur teure technisch aufwändige

Kompensationsanlagen in Betracht, was hinsichtlich der Kosten gegen einen erneuten Umzug abzuwägen ist. Verursacher solcher Magnetfelder können u. a. unter- oder überirdische Stromversorgungsleitungen, elektrische Bahnanlagen und Transformatorstationen sein. Führen diese Störfelder dazu, dass das Haus aus gesundheitlichen Gründen wieder verlassen werden muss, sind schmerzhaft Kapitalverluste im fünfstelligen Bereich zu verzeichnen, durch Maklerhonorar, Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umzugs- und Renovierungskosten usw.

Diesen Elektromogrisiken kann durch eine Messung vor Kauf eines Hauses oder einer Wohnung vorgebeugt werden. Stellen sich dabei Elektromogbelastungen der Immobilie heraus, wird ein individuelles Sanierungskonzept erstellt, dessen Kosten im Kaufpreis Berücksichtigung finden können. Bei nicht sanierbaren Fällen, kann der Kaufinteressent sich zurückziehen, bevor die Elektromogfalle zuschnappt.

Die Kosten einer fachkundigen Elektromoguntersuchung vor dem Kauf einer Wohnung, eines Hauses oder auch eines Grundstücks, sind gering im Vergleich zu dem Schaden, der bei Unterlassung einer Untersuchung entstehen kann. Eine Untersuchung zahlt sich nicht nur gesundheitlich aus, sondern auch finanziell.

Weitere Informationen im Internet: www.institutkobbe.de/index.php/wertminderung-von-immobilien oder beim Umweltinstitut Telefon: 05141 -330 280..