

Verkehrslärm – wie wird der Immobilienwert beeinflusst?

Ä Anne-Kathrin Borowski

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden Äffentlich bestellter und vereidigter SachverstÄndiger fÄ¼r die Bewertung von bebauten und unbebauten GrundstÄ¼cken / SchÄ¼den an GebÄ¼uden

Ä LÄ¼rm strapaziert nicht bloÄ¼ die Nerven sondern kann gravierende GesundheitsschÄ¼den hervorrufen. Besonders Herz und Kreislauf leiden unter Dauerkrach. â€žWenn unsere Ergebnisse stimmen, dann ist der LÄ¼rm inzwischen nach dem Rauchen das Herzinfarkttrisiko Nummer zweiâ€œ, sagte Dr. Hartmann vom Umweltbundesamt auf einem Symposium des Bundesumweltministeriums.

Die Mediziner haben das Problem erkannt, auch bei den Politikern trÄ¼gt der Erkenntnisprozess erste FrÄ¼chte. Dringenden Handlungsbedarf gegenÄ¼ber dem Krach an StraÄ¼en, Schienen und FlughÄ¼fen sieht das Bundesumweltministerium. Hier wird als mittelfristiges QualitÄ¼tsziel eine Unterschreitung des 65 dB Wertes gesetzt. Als praktischer Mess- und Rechenwert fÄ¼r die Kennzeichnung der SchallstÄ¼rke wurde darum der Schalldruckpegel - meistens einfach Schallpegel genannt - eingefÄ¼hrt. Dieser Schallpegel stellt den logarithmischen Bezug der vorhandenen absoluten SchalldrÄ¼cke zum Bezugsschalldruck bei der HÄ¼rschwelle des Menschen bezogen auf 1000 Hz dar. Die GrÄ¼Äe des Schallpegels und aller Schallpegeldifferenzen wird in Dezibel (dB) angegeben. Damit ergibt sich ein praktischer Pegelbereich von 0 dB (HÄ¼rschwelle) bis 120 dB (Schmerzgrenze).

Versuche haben ergeben, dass eine exponentiale Steigerung des Schalldrucks im HÄ¼rrempfinden als lineare Steigerung wahrgenommen wird. Durch die Anwendung eines logarithmischen MaÄ¼stabes fÄ¼r die exponentiale Steigerung des Schalldruckes und den Gebrauch des Schallpegels im linearen MaÄ¼stab wird also besser dem linearen HÄ¼rrempfinden des Menschen entsprochen. In der Praxis bedeutet dies zum Beispiel, zwei gleichlaute Schallquellen werden zusammen nicht als doppelt so laut empfunden wie eine Schallquelle, sondern der Schallpegel erhÄ¼ht sich nur um 3 dB. Diese zwei gleichlauten Schallquellen bringen also zwar eine Verdoppelung der Schallenergie, jedoch wird dies vom menschlichen Ohr nur bei leisen GerÄ¼uschen auch als doppelt so laut empfunden. Bei Schallpegeln Ä¼ber 50 dB ergibt erst eine Pegelzunahme um rund 10 dB eine Verdopplung des subjektiven LautstÄ¼rkeeindrucks.

Negative EinflÄ¼sse auf die Gesundheit sind jedoch nur eine Seite des PhÄ¼nomens VerkehrslÄ¼rm, die andere, uns SachverstÄ¼ndige fÄ¼r Verkehrswertermittlung betreffende Seite, ist der Einfluss des LÄ¼rmes auf den Verkehrswert von Immobilien.

Speziell zum Einfluss von VerkehrslÄ¼rm auf den Bodenwert und auf den Verkehrswert von Eigentumswohnungen wurden in meinem BÄ¼ro Untersuchungen gemacht.Ä Dabei wurden in Dresden GrundstÄ¼cke an stark befahrenen StraÄ¼en mit vergleichbaren GrundstÄ¼cken in benachbarten, aber weniger durch VerkehrslÄ¼rm beeintrÄ¼chtigten Gegenden verglichen.

Es stellte sich heraus, dass die durchschnittlichen Wertunterschiede 7 % betragen. An stark befahrenen StraÄ¼en kann der Unterschied zu einer ansonsten vergleichbaren Wohnung aber noch deutlich hÄ¼her sein. Um sich einen Ä¼berblick Ä¼ber in Dresden besonders durch VerkehrslÄ¼rm belastete StraÄ¼enzÄ¼ge zu verschaffen, empfiehlt sich ein Blick in die beim Umweltamt Dresden entstandenen Karten StraÄ¼enverkehrslÄ¼rm (TagÄ¼ oder Nacht), die im Umweltatlas der Stadt enthalten sind. Hier sindÄ¼ die besonders betroffenen StraÄ¼enzÄ¼ge farblich hervorgehoben.

Ein SachverstÄ¼ndiger, der mit derÄ¼ Ermittlung eines Verkehrswertes fÄ¼r ein solches durch LÄ¼rm belastetes GrundstÄ¼ck beauftragt wurde, wird diesen Einfluss immer berÄ¼cksichtigen mÄ¼ssen.

Es empfiehlt sich deshalb, einen Äffentlich bestellten und vereidigten SachverstÄ¼ndigen, also einen SachverstÄ¼ndigen, der seine besondere Sachkunde vor einem PrÄ¼fungsgremium der IHK nachweisen musste,Ä mit der Bewertung eines von VerkehrslÄ¼rm beeintrÄ¼chtigten GrundstÄ¼ckes zu beauftragen.

Der Landesverband Sachsen Äffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter SachverstÄ¼ndiger e.V. hat sein neues SachverstÄ¼ndigenverzeichnis 2006 herausgegeben, in demÄ¼ wirkliche Fachleute zu finden sind. Einen schnellen Ä¼berblick erhalten Sie auch auf der Homepage des Landesverbandes unter www.lvssachsen.de.