



Kurzinformation

Wertminderung von Grundstücken durch Schienenverkehrslärm

Lärm lässt sich als Summe negativ bewerteter Schallereignisse definieren. Inwieweit er als störend empfunden wird, hängt u. a. von der Lautstärke eines Tons und deren Veränderung, der Tonhöhe sowie der Anzahl der innerhalb eines Geräuschs wahrgenommenen Einzeltöne ab.

Vgl. Wölfle, Marco (o. J.). Wie kommt Lärm in die Immobilienbewertung? S. 2. Link: docplayer.org/11250487-Wie-kommt-laerm-in-die-immobilienbewertung-autor-marco-woelfle.html (zuletzt aufgerufen am 27.03.2018).

Schienenverkehrslärm kann sich negativ auf die Bewertung eines Grundstücks auswirken. Ob und inwieweit dies der Fall ist, ist nicht nur von den jeweiligen Lärmemissionen, sondern auch von grundstücksspezifischen Merkmalen wie der Lage, dem Zuschnitt und der Nutzungsart des Grundstücks sowie den vorhandenen bzw. ins Auge gefassten Lärmschutzmaßnahmen abhängig. Nähere Einzelheiten zur Methodik der Bewertung von Grundstücken können u. a. folgenden Publikationen entnommen werden:

Kleiber, Wolfgang (2017). Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 8., vollständig neu bearbeitete Auflage 2017. Bundesanzeiger Verlag. Köln. Vgl. Link www.beck-shop.de/Kleiber-Verkehrswertermittlung-Grundstuecken/productview.aspx?product=16937464 (zuletzt aufgerufen am 27.03.2018).

Immobilien-Einblick. Immobilienwert bestimmen. Link: immobilien-einblick.de/immobilienwert_berechnen (zuletzt aufgerufen am 27.03.2018).

Wie die Recherchen ergeben haben, nehmen Veröffentlichungen, die sich mit der Einwirkung verkehrsbedingter Lärmemissionen auf Immobilien befassen, vor allem den Straßenverkehrslärm und den Fluglärm in den Blick. Demgegenüber konnten keine aktuellen Studien ermittelt werden, in denen die Auswirkungen des Schienenverkehrslärms auf die Entwicklung der Grundstückswerte einer Region im Sinne der Fragestellung des Auftrags berechnet bzw. hochgerechnet werden. Vor diesem Hintergrund werden nachfolgend beispielhaft einige Publikationen aufgeführt, die zumindest die Auswirkungen verkehrsbedingter Lärmemissionen auf die Wertentwicklung von Immobilien thematisieren:

Center for Real Estate Studies (CRES) (o. J.). Wölfle, Marco. Lärm und Immobilienwert. CRES Discussion Paper No. 4. Freiburg i.Br. Link: www.steinbeis-cres.de/assets/Forschung/Studie_Laerm_und_Immobilienwert.pdf (zuletzt aufgerufen am 27.03.2018).
Zusammenfassend vgl. hierzu auch Wölfle, Marco/Seitz, Bernardin, Steinbeis-Transfer-Institut Center for Real Estate Studies (CRES) (2015). Wie kommt Lärm in die Immobilienbewertung? Steinbeis-Experten untersuchen Auswirkungen auf die Immobilienwerte. In: Technologie. Transfer. Anwendung. Heft 02/2015. S. 28 f. Link: www.steinbeis-cres.de/assets/Forschung/Transfer_Laerm.pdf?sid=72DBJYXcoOMMg (zuletzt aufgerufen am 27.03.2018).

Fahrländer Partner AG (2017). Fahrländer, Stefan. Zum Einfluss von Lärm auf Mieten, Kosten und Werte von Immobilien. Schweizerische Gesellschaft für Akustik, 09. November 2017. Zürich/Bern. Link: www.sga-ssa.ch/docs/events//9_fahrlander.pdf (zuletzt aufgerufen am 27.03.2018).

Hesse, Thomas (2011). Betuwe: "Immobilien verlieren an Wert". In: Rheinische Post. RP ONLINE. 09. August 2011. Link: www.rp-online.de/nrw/staedte/wesel/betuwe-immobilien-verlieren-an-wert-aid-1.1353717 (zuletzt aufgerufen am 27.03.2018).
Zu der dem Güterverkehr dienenden Eisenbahnstrecke „Betuwe-Linie“ und ihrem vorgesehenen Ausbau zwischen dem niederländisch-deutschem Grenzübergang bei Emmerich am Rhein und Oberhausen am Rhein vgl. Rheinische Post. RP ONLINE. 26. März 2018. Betuwe-Linie. Link: www.rp-online.de/thema/betuwe-linie/ (zuletzt aufgerufen am 27.03.2018).

Institut für Bodenmanagement (IBoMa) (Hrsg.) (2013). Dransfeld, Egbert. Lärm – ein wertbeeinflussender Faktor. Präsentation. NRW.BANK Münster. Lärmschutzkonferenz. Münster. 12.03.2013. Link: www.ba-tappenbeck.de/data/_uploaded/file/Laermschutzkonferenz-wertbeeinflussender_Faktor.pdf (zuletzt aufgerufen am 27.03.2018).

Martin, Stephan (BIN gegen Bahnlärm e.V.) (2015). Die Beschädigung unseres Siedlungsraums durch den Schienengüterverkehr. Immobilienwirtschaftliche Bestandsaufnahme. Königswinter. März 2015. Insbesondere S. 37 – 39 sowie Literaturverzeichnis S. 57. Link: neu.keine-stadtautobahn.de/uploads/Inis/Bahnlaerm/Immobilien-schaedenBL20150314.pdf (zuletzt aufgerufen am 27.03.2018).

Bahnlärm sorgt für Wertverlust bei Immobilien. In: Rhein-Zeitung. Koblenz. 09.08.2011. Link: www.rhein-zeitung.de/region/lokales/hunsrueck_artikel,-bahnlaerm-sorgt-fuer-wertverlust-bei-immobilien-_arid,287677.html (zuletzt aufgerufen am 27.03.2018).

Darüber hinaus wird auf folgendes Internetportal zum Thema Bahnlärm hingewiesen:

Edificia Rechtsanwälte, Möller-Meinecke und Prell Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB. Fach-Forum Bahnlärm. Lärm / Urteile / Gutachten / Lärmaktionsplan. Link: www.moeller-bahn.de (zuletzt aufgerufen am 27.03.2018).
