



**Umsetzung der 3. Verordnung zur
Durchführung des Gesetzes zum Schutz
gegen Fluglärm
-Außenwohnbereichsentschädigung-**

**233. Sitzung
Fluglärmkommission
am 9. Dezember 2015**

Was ist die Fluglärm-Außenwohnbereichs- entschädigungs-Verordnung (3. FlugLSV)?

- In Kraft getreten: am 29.08.2013 -

- Grundlage: § 9 Abs. 5 und 6 Fluglärmgesetz
- Mit der 3. FlugLSV werden Regelungen über die Entschädigung für fluglärmbedingte Beeinträchtigungen der Nutzbarkeit des Außenwohnbereichs von Wohnungen und schutzbedürftigen Einrichtungen getroffen.
- Entschädigungsmöglichkeiten nach der 3. FlugLSV:
 - - Pauschalzahlung (§ 5)
 - - Erhöhte Entschädigung aufgrund des Verkehrswertes (§ 6)



Wer ist anspruchsberechtigt?

- Eigentümer eines Grundstücks, das innerhalb der Tag-Schutzzone 1 liegt (ca. 12.500 Haushalte) – betroffen sind vorwiegend Flörsheim, Frankfurt/M., Nauheim, Neu-Isenburg, Rüsselsheim, Raunheim
- Anspruch auf Entschädigung für bestehende oder vor Inkrafttreten der LärmschutzbereichsVO bereits genehmigte / genehmigungsfreie Wohnungen und schutzbedürftige Einrichtungen
- für die jeweilige Wohnung muss ein zum Wohnen im Freien geeigneter und nutzbarer Bereich vorhanden sein (Terrassen, Balkone, Gärten etc.)
- Entschädigung erfolgt als Einmalzahlung



Entschädigung mittels Pauschalzahlung

Tagschutzzone 1	Einfamilienhaus	Zwei- familienhaus	Mehr- familienhaus	Eigentums- wohnung
Dauerschall- pegel von < 65 dB(A)	3.700 Euro	4.440 Euro	1.480 Euro je weiterer Wohnung zusätzlich	2.220 Euro
Zugrunde gelegter Verkehrswert	250.000 Euro	300.000 Euro	100.000 Euro je weiterer Wohnung gegenüber Zweifamilienhau s	150.000 Euro

Erhöhte Entschädigung aufgrund des Verkehrswertes:

- der Verkehrswert kann mittels eines Gutachtens des örtlich zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte nachgewiesen werden
- Wertermittlungstichtag: 18. Dezember 2007

Tagschutzzone 1	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	Mehrfamilienhaus	Eigentumswohnung
Dauerschallpegel < 65 dB(A)	1,48 % des ermittelten Verkehrswertes	1,48 % des ermittelten Verkehrswertes	1,48 % des ermittelten Verkehrswertes	1,48 % des ermittelten Verkehrswertes

- **Zwei Wege der Wertermittlung, um mögliche erhöhte Entschädigung zu berechnen**
- 1. Antrag Verkehrswertgutachten beim zuständigen Gutachterausschuss (oder anderer Stelle, sofern dieser gehindert ist).
- **Überschlägiges Wertermittlungsverfahren durch Gutachterausschüsse**



• **Erhöhte Entschädigung mittels Gutachten**

- Bürger beantragt Erstellung eines Gutachtens beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss
- Antragsteller tritt in Vorlage für Kosten des Gutachtens
- Lt. Gebührenordnung 2015 kostet Gutachten für Immobilienwert zwischen 200.000-250.000 z.B. 1.550 Euro
- Fraport ist nur dann zur Übernahme der Gutachterkosten verpflichtet, soweit sich aus dem Gutachten ergibt, dass der ermittelte Verkehrswert höher ist als in der 3. FlugLSV unterstellt
- Ansonsten bleibt es bei der Kostenübernahme durch den Antragsteller

Berechnungsbeispiel:

Einfamilienhaus Raunheim, Baujahr 1980, Wohnfläche
140 m², Grundstück 400 m²

Pauschale 3.700.- (Grundlage Verkehrswert 250.000.-)

1. Verkehrswert lt. Gutachten: 240.000.-
Entschädigung: 3.700.-, Gutachterkosten
(1.550.-) sind vom Bürger zu tragen
2. Verkehrswert lt. Gutachten: 260.000.-
Entschädigung: $260.000 \times 1,48 \% = 3.848.-$
zzgl. Erstattung Gutachterkosten (1.670.-)

Erhöhte Entschädigung mittels überschlägiger Verkehrswertermittlung:

- Über von Gutachterausschüssen entwickelte Kalkulationsprogramme
- Basis: Kaufpreisdaten für vergleichbare Immobilien hinsichtlich Objektart, Lage, Baujahr und Größe bzw. pauschalisierte Sachwertberechnungen
- Nicht im Gesetz verankert
- Vorteil: Minimierung Kostenrisiko, kürzere Bearbeitungszeiten, Vermeidung Vorfinanzierung Gutachten
- Wertermittlung ist für Antragsteller kostenlos
- Für einen großen Teil der betroffenen Immobilien möglich

Berechnungsbeispiel:

Einfamilienhaus Nauheim, Baujahr 1970, Wohnfläche
130 m², Grundstück 400 m²

Pauschale: 3.700.- (Grundlage Verkehrswert 250.000.-)

Ermittlung überschlägiger Verkehrswert über
Gutachterausschuss: 270.000.-

Entschädigungsangebot: $270.000.- \times 1,48 \% = 3.996.-$

**! Verkehrswert mittels ausführlichem Gutachten
kann höher, aber auch niedriger sein !**

Wann kann der Entschädigungsanspruch geltend gemacht werden?

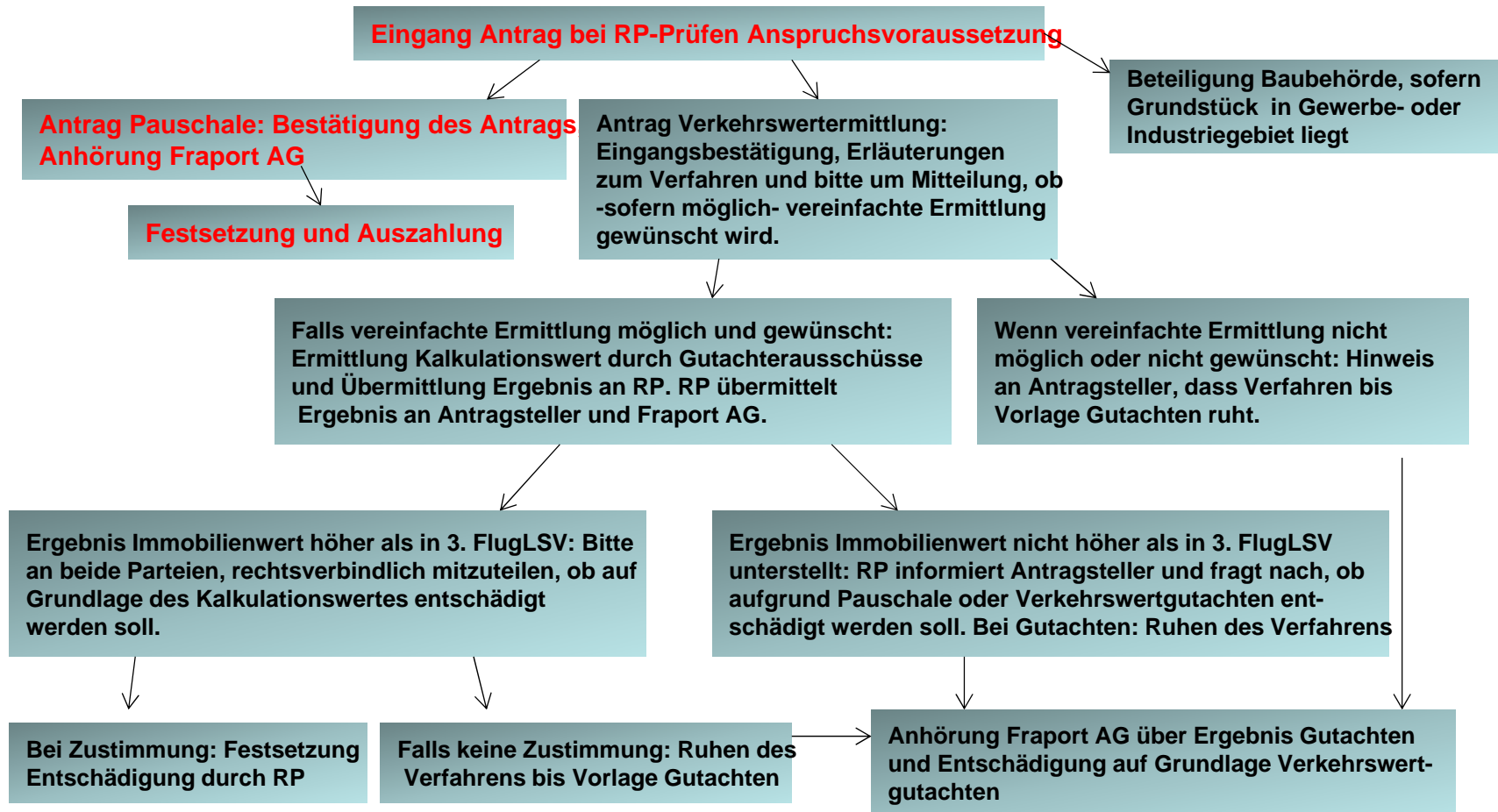
Die Anspruchsberechtigung ist gestaffelt nach der Stärke der Lärmbelastung:

Lage in Tag-Schutzzone 1		Anspruch
Wenn ja: äquivalenter Dauerschallpegel ($L_{Aeq, Tag}$)	>65 dB(A) <65 dB(A)	Ab 21.10.2011 Ab 13.10.2016

Die Frist zur Geltendmachung beträgt 5 Jahre nach Entstehung des Anspruchs.



• Bearbeitungsverlauf



Informationen

- Info-Broschüre, FAQs, Homepage des RP www.rp-darmstadt.hessen.de
- Adresssuche zur Selbstbeantwortung der Frage, ob man anspruchsberechtigt ist (Geoportal)
- Servicetelefon: 06151-12 3100, persönlicher Ansprechpartner, Antragsberatung
- schallschutzprogramm@rpda.hessen.de
- Gezielte Information der betroffenen Vertreter der Kommunen