

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

Informationsveranstaltung am 24.
Februar 2016

**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

27.04.2017

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 Zweifamilienhaus	150.000 Euro

27.04.2017

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

27.04.2017

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

27.04.2017

• 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

27.04.2017

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.-)

27.04.2017

Erhöhte Entschädigung mittels überschlägiger Verkehrswertermittlung:

- Über von Gutachterausschüssen entwickelte Kalkulationsprogramme
- Wertermittlungstichtag ebenfalls 18. Dezember 2007
- Basis: Kaufpreisdaten für vergleichbare Immobilien hinsichtlich Objektart, Lage, Baujahr und Größe bzw. pauschalierte 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

27.04.2017

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.- x 1,48 % = **3.996.-**

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

27.04.2017

Wann kann der Entschädigungsanspruch geltend gemacht werden?

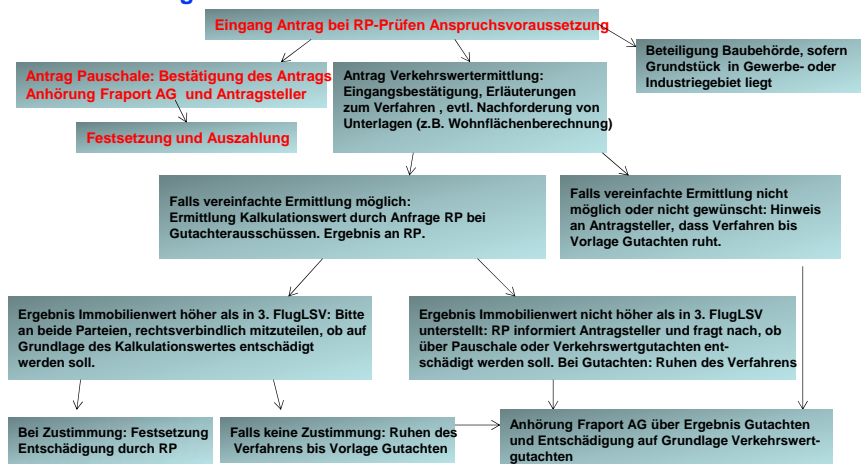
Die Anspruchsberechtigung ist gestaffelt nach der Stärke der Lärmbeeinträchtigung:

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

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

27.04.2017

• Bearbeitungsverlauf



27.04.2017

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,
- schallschutzprogramm@rpda.hessen.de

27.04.2017

Danke für Ihre Aufmerksamkeit !

27.04.2017