



Häufig gestellte Fragen zur Außenwohnbereichsentschädigung auf der Grundlage der Fluglärm-Außenwohnbereichsentschädigungs-Verordnung (3. FlugLSV) (Stand: 24.08.2017)

Für Privathaushalte

Was ist die Außenwohnbereichsentschädigung?

Das Fluglärmgesetz sieht in § 9 Absatz 5 für Grundstücke mit Wohnungen und anderen Gebäuden in der Tag-Schutzzone 1 eine angemessene Entschädigung in Geld für Beeinträchtigungen des Außenwohnbereichs (Terrassen, Balkone etc.) vor, um im Fall des Neubaus eines Flugplatzes oder der wesentlichen baulichen Erweiterung eines bestehenden Flugplatzes der geänderten Fluglärmsituation Rechnung zu tragen.

Die Entschädigung wird als einmalige Zahlung geleistet.

Regelungen über die Entschädigung für diese fluglärmbedingte Beeinträchtigungen werden in der 3. FlugLSV getroffen.

Wie hoch ist der Entschädigungsbetrag?

Der Gesetzgeber hat primär Pauschalbeträge für Einfamilienhäuser, Zwei- und Mehrfamilienhäuser sowie für Eigentumswohnungen wie folgt festgelegt:

Wohnungen:

Tagschutzzone 1	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	Mehrfamilienhaus	Eigentumswohnung
bei einem äquivalenten Dauerschallpegel für den Tag ($L_{Aeq, Tag}$) von > 65 dB(A)	5.000 Euro	6.000 Euro	2.000 Euro je weiterer abgeschlossener Wohnung gegenüber Zweifamilienhaus	3.000 Euro
bei einem äquivalenten Dauerschallpegel für den Tag ($L_{Aeq, Tag}$) von < 65 dB(A)	3.700 Euro	4.440 Euro	1.480 Euro je weiterer abgeschlossener Wohnung gegenüber Zweifamilienhaus	2.220 Euro
Zugrunde gelegter Verkehrswert	250.000 Euro	300.000 Euro	100.000 Euro je weiterer Wohnung gegenüber Zweifamilienhaus	150.000 Euro

Kann ich einen höheren Entschädigungsbetrag einfordern, weil ich den Verkehrswert meines Grundstücks höher einschätze als den der Pauschale zugrunde gelegten Verkehrswert?

Grundsätzlich ja. Dabei stellt die 3. FlugLSV für die Berechnung der Außenwohnbereichsentschädigung auf die Höhe der Fluglärmbelastung und auf den Verkehrswert des betroffenen Hauses oder der Eigentumswohnung ab. Der konkrete Verkehrswert für Ihr Haus oder Ihre Ei-

gentumswohnung kann mittels eines Gutachtens des örtlich zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte nachgewiesen werden. Maßgeblich für die Ermittlung des Verkehrswertes ist hierbei der Tag der öffentlichen Bekanntmachung des Planfeststellungsbeschlusses für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main, also der **18. Dezember 2007**. Bei landwirtschaftlich, gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken wird hierbei jedoch nur der Verkehrswert berücksichtigt, der auf die Wohnnutzung entfällt.

Die Kosten für die Erstellung eines solchen Verkehrswertgutachtens haben grundsätzlich zunächst einmal Sie als Eigentümer zu tragen. Nur wenn die Entschädigung, die sich aufgrund des mittels Gutachten nachgewiesenen Verkehrswertes ergibt, über den Pauschalbeträgen liegt, besteht ein Anspruch auf die individuelle Entschädigungssumme und auf Erstattung der von Ihnen verauslagten Gutachterkosten.

Wie hoch ist die individuelle Entschädigungssumme?

Die Außenwohnbereichsentschädigung beträgt bei Grundstücken, die im Isophonen-Band 1 der Tag-Schutzzone 1 (äquivalenter Dauerschallpegel > 65 dB(A)) gelegen sind, 2 % des ermittelten Verkehrswertes des jeweiligen Grundstücks. Für Grundstücke im Isophonen-Band 2 (äquivalenter Dauerschallpegel ≤ 65 dB(A)) ist eine Entschädigungshöhe von 1,48 % des ermittelten Verkehrswertes festgelegt.

Kann der Verkehrswert auch durch eine gutachterliche Stellungnahme beispielsweise durch das Ortsgericht nachgewiesen werden?

Nein. Der Verkehrswert ist grundsätzlich mittels eines Gutachtens des örtlich zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte nachzuweisen. Nur in Ausnahmefällen, etwa wenn dieser an der Erstellung des Gutachtens gehindert ist (z.B. wegen hoher Arbeitsbelastung) können von Ihnen auch andere Sachverständige mit der Begutachtung beauftragt werden.

Soweit der für Sie zuständige Gutachterausschuss an der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gehindert ist, bedarf es einer entsprechenden schriftlichen Mitteilung dieses Gutachterausschusses gegenüber dem Regierungspräsidium Darmstadt. In diesem Fall würden Sie von uns entsprechend informiert werden und darauf hingewiesen, wo und in welcher Form ein Verkehrswertgutachten anderweitig eingeholt werden kann.

Eine gutachterliche Verkehrswertermittlung ist mir zu aufwändig. Habe ich noch eine andere Möglichkeit, um einen höheren Verkehrswert meines Grundstücks nachzuweisen? (sog. vereinfachtes Verfahren)

Ja. Zwecks Minimierung des Risikos für die Kostentragung eines Gutachtens durch Sie sowie zwecks Verkürzung möglicher Wartezeiten bei der Beauftragung des jeweiligen Gutachterausschusses besteht alternativ für bestimmte Immobilien auch die Möglichkeit, den Verkehrswert durch eine überschlägige Kalkulation zu ermitteln, die ebenfalls durch die Gutachterausschüsse erstellt wird. Diese überschlägige Kalkulation, die für Sie kostenfrei ist, bezieht sich auf ein Objekt, dem eine mittlere Ausstattung und ein durchschnittlicher Unterhaltungszustand zum

Wertermittlungsstichtag (18.12.2007) unterstellt werden. Eine über- oder unterdurchschnittliche Ausstattung, Instandhaltung, Eintragungen ins Grundbuch oder andere wertbeeinflussende Merkmale werden hierbei nicht berücksichtigt. Sie basiert auf den Kaufpreisdaten für vergleichbare Immobilien und berücksichtigt die wesentlichen Faktoren wie Objektart, Lage, Baujahr, Grundstücks- und Wohnflächengröße. Ergibt sich aufgrund dieser kalkulatorischen Ermittlung des Verkehrswertes ein erhöhter Verkehrswert, würden Sie auf Basis dieses kalkulatorischen Ergebnisses eine erhöhte Entschädigung in Höhe von 2 % bzw. 1,48 % dieses kalkulatorisch ermittelten Verkehrswertes erhalten.

Kann diese vereinfachte Ermittlung des Verkehrswertes für alle Immobilien angewandt werden?

Grundsätzlich ja. Nicht oder nur eingeschränkt möglich ist die überschlägige Kalkulation jedoch z.B. für Mehrfamilienhäuser mit mehr als 2 Wohnungen. Bestimmte Eintragungen im Grundbuch haben einen erheblichen Einfluss auf den Verkehrswert, so dass eine überschlägige Kalkulation keinen validen Wert liefern würde. Dies sind Wohnrechte, Nießbrauchrechte, Pflegerechte, Rentenrechte, Leibeding/Altenteil und Erbbaurechte. Für solche Objekte besteht nicht die Option, mittels überschlägiger Kalkulation eine Entschädigung zu erhalten. Die Eintragung einer Grundschuld hat hingegen keine Auswirkungen und steht der vereinfachten Ermittlung nicht entgegen.

Wann und wie wird eine Immobilie als Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus eingestuft?

Wesentlich für die Einstufung ist die Anzahl der abgeschlossenen und vollständig ausgestatteten Wohnungen im Haus zum Stichtag 18. Dezember 2007. Hierbei muss jede Wohnung über die notwendigen Nebenräume (Küche, Bad, Toilette) und über einen eigenen Zugang verfügen. Primär wird bei Prüfung des Antrags auf die Bezeichnung im Bauantrag bzw. der Baugenehmigung abgestellt. Sofern nachträglich zusätzlich baugenehmigungsfreier Wohnraum geschaffen wurde (z.B. Dachausbau) beinhaltet die Prüfung auch die Einhaltung der materiell-rechtlichen Kriterien der Hessischen Bauordnung wie Raumhöhe, Belüftung und Belichtung. In Einzelfällen (wenn z.B. keine ausreichenden Unterlagen vorgelegt werden) kann eine Vorort-Überprüfung durch Mitarbeiter des Regierungspräsidiums Darmstadt notwendig sein.

Was passiert, wenn ich mit dem Ergebnis der überschlägigen Kalkulation des Verkehrswertes nicht einverstanden bin ?

Falls Sie den kalkulatorisch ermittelten Verkehrswert für Ihre Immobilie als zu gering einschätzen, steht es Ihnen unbenommen, beim zuständigen Gutachterausschuss ein Gutachten in Auftrag zu geben. Sollte der hierbei ermittelte Verkehrswert des Gutachtens allerdings niedriger ausfallen als der kalkulatorisch ermittelte Verkehrswert, greift nicht die Günstigkeitsregel, d.h. als Grundlage für die erhöhte Entschädigung wird dann der auf der Grundlage des Gutachtens ermittelte Verkehrswert herangezogen.

Was passiert, wenn die kalkulatorische oder die auf einem Gutachten gestützte Ermittlung einen niedrigeren Verkehrswert ergibt, als der Wert, der der Pauschale zugrunde liegt?

In einem solchen Fall steht Ihnen immer der Pauschalbetrag zu, da nach dem Willen des Verordnungsgebers eine angemessene Mindesthöhe der Außenwohnbereichsentschädigung nicht unterschritten werden soll. **Kann oder muss ich sogar selbst die überschlägige Kalkulation des Verkehrswertes beim Gutachterausschuss in Auftrag geben ?**

Nein. Soweit Sie eine vereinfachte Verkehrswertermittlung wünschen, erfolgt im Rahmen des Antragsverfahrens die Beauftragung der Gutachterausschüsse durch das Regierungspräsidium Darmstadt. Die Ermittlung des kalkulatorischen Verkehrswertes ist in diesem Fall für Sie kostenfrei.

Wer ist anspruchsberechtigt?

Eigentümer von Grundstücken mit Wohnungen, Erbbauberechtigte oder Wohnungseigentümer in der Tag-Schutzzone 1 des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main haben Anspruch auf eine Entschädigung für Beeinträchtigungen des Außenwohnbereichs (Terrassen, Balkone, Gärten etc.). Der Anspruch auf Außenwohnbereichsentschädigung besteht nur für solche Grundstücke, auf denen bauliche Anlagen, die zum Zeitpunkt der Festsetzung des Lärmschutzbereichs, also vor dem 13.10.2011, bereits in der Tag-Schutzzone 1 zulässigerweise errichtet sind oder für die bereits vor Festsetzung des Lärmschutzbereichs eine Baugenehmigung erteilt worden ist sowie für nichtgenehmigungsbedürftige bauliche Anlagen, mit deren Errichtung vor der Festsetzung des Lärmschutzbereichs hätte begonnen werden dürfen.

Außerdem muss für die jeweilige Wohnung ein zum Wohnen im Freien geeigneter und nutzbarer Bereich (**Außenwohnbereich**) vorhanden sein.

Wann wird eine Minderung der Entschädigung vorgenommen?

Eine Verminderung der Außenwohnbereichsentschädigung um die Hälfte wird bei Lage des Grundstücks in einem der folgenden Gebiete vorgenommen;:

- Industriegebiete,
- Ladengebiete,
- Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,
- Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse,
- Hafengebiete

(soweit der fluglärmbedingte äquivalente Dauerschallpegel für den Tag ($L_{Aeq\ Tag}$) < 70 dB(A) beträgt).

- Gewerbegebiete

(soweit der fluglärmbedingte äquivalente Dauerschallpegel für den Tag ($L_{Aeq\ Tag}$) < 65 dB(A) beträgt).

* Die Art der Gebiete ergibt sich aus den Festlegungen in den Bebauungsplänen. Gebiete, für die keine Festsetzungen bestehen, sind entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit zu beurteilen.

Wie ist der Nachweis über die Nutzung des Außenwohnbereichs zu führen?

Es genügen zunächst die Angaben im Antrag. Sofern darüber hinaus Angaben benötigt werden kommt das Regierungspräsidium Darmstadt auf Sie zu.

Was ist eine „in ähnlicher Weise nutzbare sonstige Außenanlage“?

Zum Außenwohnbereich einer Wohnung auf einem Grundstück gehören nach § 3 der 3. FlugLSV (beispielhafte Aufzählung): Balkone, Dachgärten und Loggien, die mit der baulichen Anlage verbunden sind, Terrassen, Grillplätze und Gärten.

- sonstige Außenanlage: Wintergarten, sofern er nicht bereits als Aufenthaltsraum i.S.d. 2. FlugLSV anerkannt wurde, Rasenflächen, Flächen, sofern sie nicht bloß der Verschönerung des Grundstücks dienen, sondern in Ergänzung der Gebäudenutzung für ein Wohnen im Freien geeignet und bestimmt sind (z. B. Kinderspielplatz).

Was gehört nicht zum Außenbereich?

- Balkone und Vorgärten, die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit nicht für den regelmäßigen Aufenthalt geeignet sind. Hierunter wird eine Größe von weniger als 1 m² angenommen. Ausgeschlossen sind sog. „französische Balkone“ (bodentiefe Fenster mit Schutzgitter), da bei diesen ein Aufenthalt nicht möglich ist

- Vorgärten, soweit sie nur der Verschönerung des Grundstücks dienen und keine Sitzgelegenheit bieten (kein Nachweis erforderlich, dass tatsächlich Sitzgelegenheiten vorhanden sind; die Möglichkeit, solche hinstellen und nutzen zu können, ist ausreichend)

-...oder deren Nutzung für das Wohnen im Freien nicht zulässig ist, d.h. Bereiche, die für eine Wohnnutzung im Freien nicht genutzt werden dürfen (z.B. durch Betretungsverbote). **Können auch Mieter einen Antrag stellen?**

Nein. Nur Eigentümer von Grundstücken mit Wohnungen, Erbbauberechtigte oder Wohnungseigentümer in der Tag-Schutzzone 1 des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main haben Anspruch auf eine Entschädigung für Beeinträchtigungen des Außenwohnbereichs.

Wie beantrage ich die Außenwohnbereichsentschädigung ?

Der Antrag auf Außenwohnbereichsentschädigung ist mit dem Antragsformular für die Außenwohnbereichsentschädigung nach dem FluglärmG beim Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt, zu stellen. Das entsprechende Formblatt ist unter der Internetadresse www.rp-darmstadt.hessen.de (Verkehr/Luftverkehr/Bauliche Schallschutzmaßnahmen) abrufbar oder kann beim Regierungspräsidium direkt angefordert werden. Der Antrag ist vollständig auszufüllen.

Wie beantrage ich das sog. „vereinfachte Verfahren“?

Im Antrag ist anzukreuzen, ob Sie die Entschädigungspauschale oder aber eine erhöhte Entschädigung aufgrund des Verkehrswertes der Immobilie beantragen möchten. Soweit von

Ihnen eine erhöhte Entschädigung beantragt wird, erfragt das Regierungspräsidium Darmstadt -sofern möglich- beim zuständigen Gutachterausschuss eine überschlägige Kalkulation des Verkehrswertes zum Wertermittlungsstichtag 18. Dezember 2007. Diese überschlägige Kalkulation, die für Sie kostenfrei ist, bezieht sich auf ein Objekt, dem eine mittlere Ausstattung und ein durchschnittlicher Unterhaltungszustand zum Wertermittlungsstichtag unterstellt werden. Eine über- oder unterdurchschnittliche Ausstattung, Instandhaltung oder andere wertbeeinflussende Merkmale werden hierbei nicht berücksichtigt. Das Ergebnis der Kalkulation wird Ihnen dann durch das Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt, die Fraport AG ist grundsätzlich bereit, auf dieser Basis zu entschädigen.

Innerhalb welchen Zeitraums kann ich die Entschädigung beantragen?

Die Frist zur Geltendmachung beträgt 5 Jahre nach Entstehung des Anspruchs. Liegt Ihr Grundstück im Isophonenband 1 der Tag-Schutzzone des Lärmschutzbereichs (äquivalenter Dauerschallpegel > 65 dB(A)), musste die Entschädigung spätestens bis zum 20. Oktober 2016 beantragt werden. Liegt Ihr Grundstück im Isophonenband 2 der Tag-Schutzzone 1 des Lärmschutzbereichs (äquivalenter Dauerschallpegel ≤ 65 dB(A)), ist die Entschädigung spätestens bis zum 12. Oktober 2021 zu beantragen.

Ich habe bereits lange vor dem 13. Oktober 2016 einen Antrag gestellt. Wann erhalte ich die Auszahlung?

Ein großer Teil der Anspruchsberechtigten (etwa 6000) hat bereits vor dem 13. Oktober 2016 einen Antrag auf Außenwohnbereichsentschädigung eingereicht. Um unverhältnismäßig lange Wartezeiten zu vermeiden wurde die Bearbeitung dieser Anträge bereits vor dem Entstehen der Ansprüche mit dem Einverständnis der Fraport AG vom RP Darmstadt vorgezogen. So konnten bereits am 13. Oktober 2016 etwa 1000 Anspruchsberechtigte Ihre Zahlung erhalten. Auch bei den übrigen Anträgen ist eine zügige Bearbeitung und zeitnahe Auszahlung vorgesehen. Voraussetzung für die Auszahlung ist in jedem Fall aber ein Entschädigungsbeschluss.

Wann ist eine Entschädigung ausgeschlossen?

Eine Entschädigung ist ausgeschlossen, soweit für eine Wohnung oder für ein Grundstück bereits eine Entschädigung für denselben Zweck und in einer Höhe geleistet worden ist, die sich nach der 3. FlugLSV ergeben würde. Frühere Zuwendungen für denselben Zweck werden der Höhe nach angerechnet.

Anmerkung: Aufgrund der im Rahmen des CASA-Programms zwischen den Eigentümern und der Fraport AG geschlossenen Ausgleichs- und Duldungsvereinbarung ist für diese Eigentümer die Zahlung einer Außenwohnbereichsentschädigung ausgeschlossen.

Eine Außenwohnbereichsentschädigung ist auch nicht zu leisten, sofern die bauliche Anlage auf dem Grundstück voraussichtlich keinen längeren Bestand haben wird. Dies ist der Fall, soweit Wohnungen auf einem Grundstück zum Abbruch bestimmt sind oder dieser bauordnungsrechtlich angeordnet wird.

Ich bin Miteigentümer eines Mehrfamilienhauses. Kann der Antrag auch durch den WEG-Verwalter gestellt werden?

Bei Wohnungseigentum kann der Antrag auf Außenwohnbereichsentschädigung auch durch den Verwalter im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft gestellt werden.

Wo erhalte ich weitere Informationen zum Entschädigungsverfahren?

Alle Antragsteller erhalten mit der Eingangsbestätigung des Antrags weitere Erläuterungen zum Verfahren, auch zur Möglichkeit einer überschlägigen Kalkulation des Verkehrswertes oder der Beantragung eines Verkehrswertgutachtens. Unmittelbare Anfragen bei den Gutachterausschüssen sollten daher nicht erfolgen.

Um festzustellen, ob ein Grundstück in der Tagschutzzone 1 des Lärmschutzbereichs liegt, besteht die Möglichkeit, die Lage der Immobilie über den [Hessenviewer](#) bzw. das [Schallschutzportal des RP](#) selbst zu ermitteln, oder auf Anfrage beim Regierungspräsidium ermitteln zu lassen. Die Mitarbeiter des RP Darmstadt erteilen unter der Telefonnummer 06151/123100 oder per Email an schallschutzprogramm@rpda.hessen.de auch individuell Auskünfte.

Anhang:

Kontaktadressen Gutachterausschüsse bei den Ämtern für Bodenmanagement

Kommune	Gutachterausschuss	Anschrift
Flörsheim; Hattersheim	Landkreis Main-Taunus	Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Taunus-Kreises - Geschäftsstelle - Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn Berner Straße 11 65552 Limburg a. d. Lahn Tel.: (06431) 9105-6435 Fax: (0611) 327605640 E-Mail: GS-GAA-AfB-LM@hvbg.hessen.de www.gutachterausschuss.hessen.de
Frankfurt	Stadt Frankfurt	Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main - Geschäftsstelle - Bauteil A, 6. Stock Kurt-Schumacher-Str. 10 60311 Frankfurt am Main Tel.: (069) 212 39982 Fax: (069) 212 30782 E-Mail: gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de <u>Internet:</u> www.gutachterausschuss.frankfurt.de
Kelsterbach, Mörfelden-Walldorf, Nauheim, Raunheim, Büttelborn	Landkreis Groß-Gerau	Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Groß-Gerau - Geschäftsstelle - Amt für Bodenmanagement Heppenheim Odenwaldstraße 6 64646 Heppenheim Tel.: (06252) 127-8904 Fax: (06252) 127-8391 E-Mail: GS-GAA-AfB-HP@hvbg.hessen.de

Neu-Isenburg	Stadt Neu-Isenburg	Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Neu-Isenburg - Geschäftsstelle- Amt für Bodenmanagement Heppenheim Odenwaldstraße 6 64646 Heppenheim Tel.: (06252) 127-8904 Fax: (06252) 127-8391 E-Mail: GS-GAA-AfB-HP@hvbg.hessen.de
Offenbach	Stadt Offenbach	Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Offenbach - Geschäftsstelle - Berliner Str. 60 63065 Offenbach Tel.: (069) 8065-2881 Fax: (069) 8065-2981 E-Mail: gutachterausschuss@offenbach.de Internet: www.offenbach.de "Rathaus: Ämter und Gesellschaften", "Geschäftsstelle des Gutachterausschusses"
Rüsselsheim	Stadt Rüsselsheim	Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Rüsselsheim - Geschäftsstelle - Marktplatz 4 65428 Rüsselsheim Tel.: (06142) 832-272 oder -274 Fax: (06142) 832-265 E-Mail: bauaufsicht@ruesselsheim.de Internet: www.stadt-ruesselsheim.de
Weiterstadt	LK Darmstadt-Dieburg	Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg - Geschäftsstelle - Amt für Bodenmanagement Heppenheim Odenwaldstraße 6 64646 Heppenheim Tel.: (06252) 127-8904 Fax: (06252) 127-8391 E-Mail: GS-GAA-AfB-HP@hvbg.hessen.de