

# Entschädigung für Belastungen durch Fluglärm

Vortrag Informationsveranstaltung Stabsstelle Fluglärmschutz  
zusammen mit Frankfurter Bürger Initiativen (FBI).  
am 25. April 2017 im Bürgerhaus Südbahnhof Frankfurt  
von Rechtsanwalt Matthias Möller-Meinecke  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Edificia Rechtsanwälte



Den Anliegern von Niederrad bis Sachsenhausen  
stehen mit Blick auf die Belastung durch den  
Fluglärm parallel vier mögliche Ansprüche offen:

1. Erstattung von Aufwendungen für bauliche (passive) Schallschutzmaßnahmen
2. Zuschuss für Schallschutzmaßnahmen nach dem Regionalfondsgesetz
3. Entschädigung für die Nutzungseinschränkung des Außenwohnbereichs
4. Entschädigung für Wertminderung



## **1. Maßnahmen des passiven Schallschutzes**

Immobilieeigentümern im Lärmschutzbereich TSZ 1 und NSZ steht bei Bedarf passiver Schallschutz zu (§§ 9 und 10 FluglG).

Bedarf entscheidet sich nach berechneter Differenz zwischen den bewerteten Schalldämm-Maßen des Bestandes (Fenster, Türen, Rollladenkästen, Wände, Dächer und Decken) und dem nach der prognostizierten Lärmbelastung als erforderlich bewerteten Schalldämm-Maß.



## **Maßnahmen des passiven Schallschutzes II**

Die zukünftige Fluglärmbelastung wurde vom Land methodisch fehlerhaft prognostiziert; insbesondere laute Flugzeuge, Abweichungen von der zu fliegenden Ideallinie und die besondere Störwirkung des tieffrequenten Lärms wurden nicht hinreichend berücksichtigt. EDIFICIA Rechtsanwälte führen dagegen zahlreiche Klageverfahren, Gerichtsverhandlungen darüber sind Ende 2017 denkbar.



### **Maßnahmen des passiven Schallschutzes III**

Die Bescheide des Regierungspräsidiums Darmstadt setzen häufig zu geringe Maßnahmen des passiven Schallschutzes fest.

EDIFICIA Rechtsanwälte raten zusammenfassend dazu, im Einzelfall dagegen zur Fristwahrung Klage zu erheben und ein Ruhen des Verfahrens bis zur Entscheidung in den Musterklageverfahren zu beantragen.



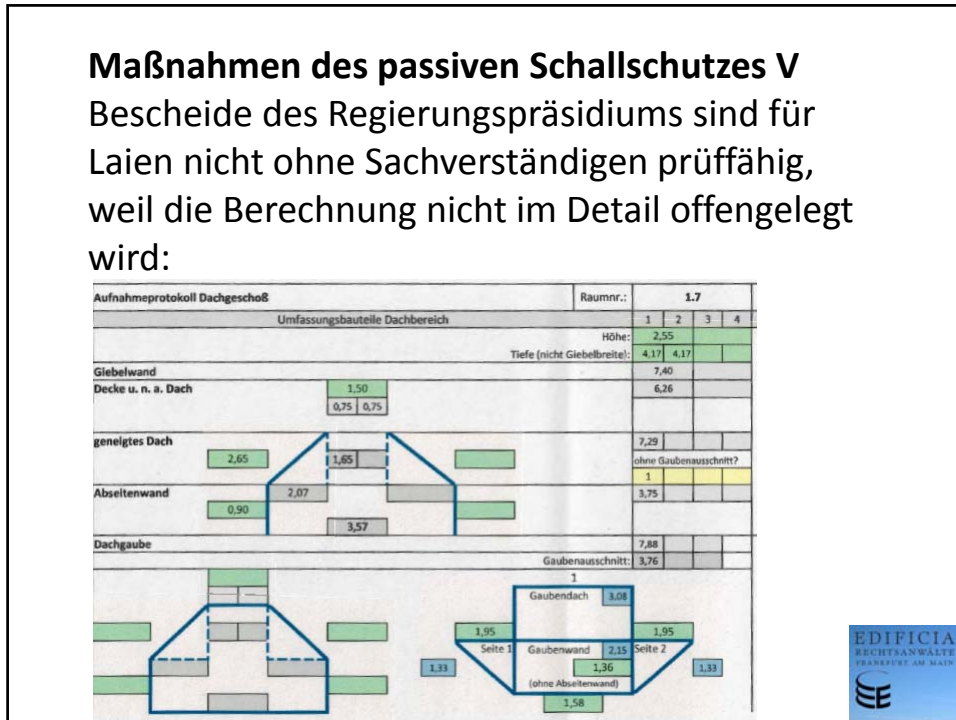
### **Maßnahmen des passiven Schallschutzes IV**

Fehlerquellen der Bescheide des RP :

- (1) Die Dämmwirkung des Baubestandes wird am Beispiel von Rollladenkästen und des Wandaufbaues nicht hinreichend untersucht und durch Übernahme von Standards überschätzt;
- (2) die Störwirkung tieffrequenten Lärms wird unterschätzt;
- (3) eine Planung der Abführung der Belüftung der Schlafräume wird unterlassen und damit Schimmel- und Gesundheitsgefahren übersehen



**Maßnahmen des passiven Schallschutzes V**  
 Bescheide des Regierungspräsidiums sind für Laien nicht ohne Sachverständigen prüffähig, weil die Berechnung nicht im Detail offengelegt wird:



**Maßnahmen des passiven Schallschutzes V**  
 Bescheide des Regierungspräsidiums sind für Laien nicht ohne Sachverständigen prüffähig, weil die Berechnung nicht im Detail offengelegt wird:

STOB-Berechnungsblatt										Bau-Schalldämmmaße [R <sub>w, res</sub> (dB)]							
Blatt Nr.:	1	Ordnungs-Nr.:	FR027FR02560N1		Besonderheiten:		Datum:	08.03.17	erf. R <sub>w, res</sub> Tag:	32	erf. R <sub>w, res</sub> mit Raumkorrektur:	34,3					
Grundmaße										maßgeb. Außenbauteile [m <sup>2</sup> ]							
Etage:	EG	Raumnr.:	1,2	Raumbezeichnung:	Wohnküche	Bauliche Anlage:	Bestand	WVVS:		Baujahr:	22.04.1979	vorhanden:	verbessert				
Breite [m]:	3,54	Länge [m]:	3,42	Höhe [m]:	2,46	Fläche [m <sup>2</sup> ]:	12,33	SB:	0			36,1	36,1				
Haupt-Außenbauteile / Lüfter										Außenwände							
Nummer	W 1.2.1	Typ	Massiv- / Leichtbau	Dicke [cm]	36,5	Breite [m]	3,54	Höhe/Tiefe [m]	2,46	Fläche [m <sup>2</sup> ]	8,71	Material / Aufbau	Standard-Mauerwerk 36,5 cm mit Putz	Fläche [m <sup>2</sup> ]	A <sub>sum</sub>	vorh. R'	verb. R'
	W 1.2.2		Massiv- / Leichtbau		36,5		1,30		2,00		2,60		Standard-Mauerwerk 36,5 cm mit Putz		51	51	
	W 1.2.3		Massiv- / Leichtbau		36,5		2,12		2,46		5,22		Standard-Mauerwerk 36,5 cm mit Putz		51	51	
										16,52		13,26					
Rollädenkasten										Rollädenkasten							
Nummer	R 1.2.1	Abwicklung	Tiefe [m]	Höhe [m]	Breite [m]	Wandnr.:	1	Wandnr.:	0,30	Material / Aufbau	Rollädenkasten ohne Dämmung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	A <sub>sum</sub>	vorh. R'	verb. R'		
			0,22	0,30	2,28		1		0,30	ja	ja	1,19		25	25		
Fenster / Fenstertür										Fenster / Fenstertür							
Nummer	F 1.2.1	Breite x Höhe [m x m]	1,08 x 1,05	Art:	E	Verklebung:	OK	Fügestift:	1	Fenster / Tür	F	Material / Aufbau	hollverglasung 10-10-10, Dichtung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	A <sub>sum</sub>	vorh. R'	verb. R'
												ja	ja	2,08		40	40
Zubehör Fenster / Fenstertür										Bemerkungen							
										sonstiges							



## 2. Regionalfonds

Den Anliegern von Niederrad bis Sachsenhausen stehen nach Einreichung eines Antrages auf passive Schallschutzmaßnahmen auch ein Zuschuss für weitergehende Maßnahmen nach dem Regionalfondsgesetz vom 27. Juni 2012 zu.

Rücksendung an:

Regierungspräsidium Darmstadt  
 Dezernat III 33.3  
 Wilhelminenstraße 1 - 3  
 64283 Darmstadt

Az.: III 33.3 - Team Schallschutz

**Antrag**

auf Erstattung von Aufwendungen für bauliche (passive) Schallschutzmaßnahmen nach §§ 9, 10 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (BGBl. I, 2007, S. 2550)  
(Für jedes Wohnhaus bzw. für jede Eigentumswohnung ist ein gesonderter Antrag zu stellen)

auf Zuschuss für passive Schallschutzmaßnahmen nach dem Regionalfondsgesetz vom 27. Juni 2012 (GVBl. vom 9. Juli 2012)  
Erfoltsbedingungen: Soweit Sie Mittel nach dem Regionalfondsgesetz beantragen, legen Sie diesem Antrag bitte eine Kurzbeschreibung des Vorhabens bei. Förderungswürdig sind nur Maßnahmen, die nach dem 13.10.2011 durchgeführt wurden.

1. Antragstellerin / Antragsteller  
 Name(n), Vorname(n) oder Firmenname

EDIFICIA  
 RECHTSANWÄLTE  
 FRANKFURT AM MAIN  


## Regionalfonds I

Zuschuss nach dem Regionalfondsgesetz:

- (1.) nicht rückzahlbarer Zuschuss von € 4.350,- je Wohneinheit und
- (2.) zinsverbilligtes Darlehen (aktuell 0,48% effektiv) der Wirtschafts- und Infrastrukturbank von € 4.000,- bis 8.500,- mit Laufzeit von 10 Jahren, auch rückwirkend für Maßnahmen nach dem 13.11.2011. Ohne Grundbuchsicherung. Umsetzung binnen 14 Monaten nach Auszahlung. Monatsraten ca. € 73,-.

## Regionalfonds II

Antrag auf ein Darlehen für zusätzliche  
Maßnahmen des passiven  
Schallschutzes und zur Verbesserung  
des Raumklimas (Regionalfonds)



Antragsnummer:   
(wird von der WIBank ausgefüllt)

**Bitte füllen Sie den Antrag vollständig aus !**

4. Finanzierungsquellen

5. Rückzahlung



## Regionalfonds III

### Beispielrechnung

Die Kosten für Schallschutzfenster sind fiktive Beispielzahlen.

### Schallschutzdarlehen

Kosten Einbau Schallschutzfenster (Fluglärmenschutz)	17.500 Euro
Entschädigung von Fraport (über RP Darmstadt)	2.000 Euro
Zuschuss aus dem Regionalfonds (über RP Darmstadt)	4.350 Euro
<b>Darlehen der WIBank*</b>	<b>8.500 Euro</b>
Eigenmittel / weitere Mittel	2.650 Euro



### **3. Entschädigung für die Einschränkung der Nutzung des Außenwohnbereichs**



#### **Außenbereichsentschädigung I**

Anspruchsberechtigt sind Eigentümer von Grundstücken im Isophonenband 2 (Tag-Schutzzone), auf denen bei Festsetzung des Lärmschutzbereichs (13.10.2011) Wohnungen zulässigerweise errichtet waren oder zulässigerweise errichtet werden dürfen und die in der Tag-Schutzzone 1 des Flughafens Frankfurt Main gelegen sind.



## Außenbereichsentschädigung II

Was ist ein Außenwohnbereich?  
Eine Fläche auf den zumindestens „*ein Stuhl*“  
passt alternativ auf einem Balkon, einem  
Dachgarten, einer Loggia (mit dem  
Wohnraum verbunden), einer Terrasse,  
einem Grillplatz oder Garten sowie ähnliche  
Außenanlagen, die der Wohnnutzung im  
Freien dienen.



## Außenbereichsentschädigung III

Auch für mehrere Wohnungen reicht die  
Existenz nur eines solchen  
Außenwohnbereichs, wenn rechtlich eine  
gemeinschaftliche Nutzung eröffnet ist.  
Der Anspruch ist daher auch für  
Eigentumswohnungen ohne Balkon eröffnet.





### **Außenbereichsentschädigung IV**

Die Höhe der Entschädigung beträgt in Frankfurt mindestens 1,48 % des Verkehrswertes zum maßgeblichen Stichtag. Stichtag soll der 18.12.2007 sein.

EDIFICIA Rechtsanwälte meinen, dass der Stichtag zeitlich auch davor (August 2000) liegen kann, weil der Verkehrswert durch die Flughafenplanung bis 2007 gefallen ist.



### **Außenbereichsentschädigung V**

Eine höhere Entschädigung als 1,48% kann festgesetzt werden, wenn aufgrund *„besonderer Umstände des Einzelfalls eine deutlich abweichende Höhe der Entschädigung angemessen“* ist. (§ 8 der 3. FlugLSV) Diese Umstände sollten mit fachanwaltlicher Beratung ermittelt werden.



## Außenbereichsentschädigung VI

Die Höhe des Verkehrswertes kann  
 (1.) pauschal auf Basis eines gesetzlich  
 angenommenen Standardwerts oder  
 (2.) durch ein überschlägiges  
 Wertermittlungsverfahren  
 (3.) durch ein individuelles Verkehrswert-  
 gutachten der jeweiligen Immobilie

jeweils ermittelt durch den  
 Gutachterausschuss auf Kosten der Fraport  
 AG bestimmt werden.



## Außenbereichsentschädigung VII

Antragsfrist läuft bis zum **13.10.2021**

Form: Formblatt des Regierungspräsidiums

Antragsteller: Eigentümer oder bei

Wohnungseigentum auch Verwalter

Modus: Einmalzahlung ohne Verzinsung

Rücksendung an:

Regierungspräsidium Darmstadt  
 Dezernat III 33.3  
 Wilhelminenstraße 1 - 3  
 64283 Darmstadt

Az.: III 33.3 - Team Schallschutz

**Antrag**

auf Fluglärm-Außenwohnbereichsentschädigung nach der 3. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen den Fluglärm (3. FlugLSV)

1. Angaben zur antragstellenden Person

Aktenzeichen - sofern bereits ein Antrag nach §§ 9,10 FluglärmG oder Regionalfonds gestellt wurde



## Außenbereichsentschädigung VIII

EDIFICIA Rechtsanwälte raten bei diesem Anspruch derzeit zum Abwarten (Frist:

13.10.2021), weil wichtige Kriterien

- Einzelgutachten oder Pauschale zum

Verkehrswert

- Umstände des Einzelfalles statt 1,48%

- Methodik der Immissionsprognose

erst (in der Praxis oder durch die

Rechtsprechung) geklärt werden müssen



## Außenbereichsentschädigung IX

4.  Ich beantrage die gesetzlich vorgesehene Pauschalzahlung nach § 5 der 3. FlugLSV

Die Pauschale beträgt bei einem Dauerschallpegel für den Tag von 60 bis 65 dB(A): Einfamilienhaus: 3.700,- €; Zweifamilienhaus: 4.440,- €; Mehrfamilienhaus: Pauschale wie Zweifamilienhaus zzgl. 1.480,- € je weiterer abgeschlossener Wohnung; Eigentumswohnung: 2.220,- €

oder:

Ich beantrage an Stelle der gesetzlich vorgesehenen Pauschalzahlung eine erhöhte Entschädigung nach § 6 der 3. FlugLSV aufgrund des Verkehrswertes meiner Immobilie.

Sofern statt der vorgesehenen Pauschalbeträge eine erhöhte Entschädigung aufgrund des Verkehrswertes beantragt wird, haben Sie den Verkehrswert durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen. Dieses Gutachten kann durch einen Gutachterausschuss für Immobilienwerte erstellt werden.

Nur wenn dieser ausweislich einer entsprechenden Mitteilung an Sie gehindert ist, ein solches Gutachten zu erstellen, kann eine andere Stelle mit dem Gutachten beauftragt werden. Die Kosten des Gutachtens sind von Ihnen zu verauslagern und werden vom Flugplatzhalter nur dann erstattet, sofern sich aufgrund des Gutachtens eine höhere Entschädigung als nach § 5 der 3. FlugLSV ergibt. Den Pauschalbeträgen liegen folgende Verkehrswerte zugrunde: Einfamilienhaus: 250.000,- €; Zweifamilienhaus: 300.000,- €; Mehrfamilienhaus: 100.000,- € je weiterer Wohnung zusätzlich zu 300.000,- €; Eigentumswohnung: 150.000,- €.

Das Gutachten muss den Verkehrswert der Immobilie zum Stichtag der öffentlichen Bekanntmachung des Planfeststellungsbeschlusses für den Verkehrsflughafen Frankfurt/M., also den 18.12.2007, ermitteln. Zur Minimierung des Kostenrisikos und zur Beschleunigung des Verfahrens besteht die Möglichkeit, auch mittels einer vereinfachten Verkehrswertermittlung eine Entschädigung zu erhalten. Auch diese vereinfachte Verkehrswertermittlung erfolgt über die Gutachterausschüsse. Detailliertere Informationen hierzu erhalten Sie im Rahmen der Eingangsbestätigung Ihres Antrags.



Den Anliegern von Niederrad bis Sachsenhausen stehen mit Blick auf die Belastung durch den Fluglärm mögliche weitere Ansprüche zu auf

#### **4. Entschädigung für Wertminderung**



#### **Entschädigung für Wertminderung I**

„Das Eigentum wird gewährleistet. Schranken werden durch die Gesetze bestimmt. Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“  
Artikel 14 Grundgesetz



## Entschädigung für Wertminderung II

Bundesverfassungsgericht: *„Inhalts- und Schrankenbestimmungen nach Art. 14 Grundgesetz müssen der verfassungsrechtlich garantierten Eigentumsstellung und dem Gebot einer sozialgerechten Eigentumsordnung Rechnung tragen. Soweit das Eigentum die persönliche Freiheit des Einzelnen im vermögensrechtlichen Bereich sichert, genießt es einen besonders ausgeprägten Schutz.“*



## Entschädigung für Wertminderung III

BVerfG: Dies gilt insbesondere dann, wenn ein Grundstück den wesentlichen Teil des Vermögens des Pflichtigen bildet und die Grundlage seiner privaten Lebensführung einschließlich seiner Familie darstellt.



### **Entschädigung für Wertminderung IV**

Bundesverfassungsgericht: *„Der Höhe nach orientiert sich die Ausgleichsleistung grundsätzlich am Wert des abverlangten Guts. Dienen die ausgleichspflichtigen Inhalts- und Schrankenbestimmungen dem Allgemeinwohl, muss der Ausgleich nicht notwendig den Verkehrswert abdecken.“*



### **Entschädigung für Wertminderung V**

Bundesverfassungsgericht: *„Wertminderungen müssen bis zu einem gewissen Grade von Eigentümern als entschädigungsfreie Sozialbindung hingenommen werden. Eine Minderung der Wirtschaftlichkeit ist grundsätzlich ebenso hinzunehmen wie eine Verschlechterung der Verwertungsaussichten.“*

(BVerfG, Stattgebender Kammerbeschluss vom 23. Februar 2010 – 1 BvR 2736/08 –, Rn. 45, juris)



## Entschädigung für Wertminderung VI

Bundesverfassungsgericht: „Eine Verkehrswertminderung von 50 bis 60 % übersteigt diejenige Wertminderung, die wegen der Sozialbindung des Eigentums hinzunehmen ist. Den betroffenen Eigentümern bleibt faktisch nichts anderes übrig, als ihr Eigentum aufzugeben und sich eine Ersatzwohnung zu beschaffen. Hieran ändert auch eine eventuelle Wertsteigerung der im Einzugsbereich des Flughafens gelegenen Grundstücke bei gewerblicher Nutzung nichts.“



## Entschädigung für Wertminderung VII

Fluglärm von 20 dB(A) oberhalb der Schwelle des Wohnverträglichen mindert den Wert - so die von uns ausgewerteten Gutachten - um ca. 30%. EDIFICIA Rechtsanwälte bewerten eine Verkehrswertminderung von mehr als 20-25% als Schwelle, die trotz Sozialbindung des Eigentums nicht hinzunehmen ist. Den betroffenen Eigentümern ist zu raten, nach fachanwaltlicher Beratung ihren Entschädigungsanspruch gerichtlich einzuklagen.



**Forderungen an die Landesregierung:**

1. Für Laien verständliche Dokumentation, welche Schalldämmung die Bauteile besitzen;
2. Schlafräum ist jeder potentiell zum Schlafen nutzbare Raum
3. Für Laien verständliche Berechnung der notwendige Schalldämmung (§ 25 VwVfG)
4. Entlüftungsplanung als Standard bei Festsetzung eines Lüfters
5. Keine Monats-, sondern Jahresfrist für Klage



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

**Rechtsanwalt Matthias M. Möller-Meinecke  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht**

**EDIFICIA Rechtsanwälte  
Fürstenbergerstrasse 168 Haus F  
60323 Frankfurt am Main  
Tel. 069 170 88 200  
Fax 069 99 9 99 76 75  
Info@EDIFICIA.de**

