

Umwelt- und Klimaschutz

Unter diesem Titel informiert die Stadt Neu-Isenburg über wichtige Themen aus den Bereichen Natur- und Umweltschutz sowie Energie- und Klimaschutz



Dr. Markus Bucher

Außenwohnbereichsentschädigung für Fluglärmgeschädigte

Entschädigungen für die Beeinträchtigung des Aufenthalts im Außenwohnbereich innerhalb der Tag-Schutzzone 1

Seit dem 13.10.2016 ist es soweit. Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnungen und schutzbedürftigen Einrichtungen innerhalb der Tag-Schutzzone 1 haben Anrecht auf die so genannte Außenwohnbereichsentschädigung.

Jeder Hausbesitzer, der entweder einen Garten und/oder einen bewohnbaren Balkon vorzuweisen hat, kann jetzt beim Regierungspräsidium in Darmstadt einen Antrag auf Außenwohnbereichsentschädigung stellen. Die Frist zur Geltendmachung beträgt fünf Jahre, läuft somit am 13.10.2021 aus. Nicht als Außenwohnbereich gelten Balkone und Vorgärten, die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit nicht für den regelmäßigen Aufenthalt im Freien geeignet sind, dazu gehört auch ein reiner Nutzgarten.

Die Höhe der Entschädigung richtet sich nach der Art des Eigentums und nach dem Verkehrswert (s. Tabelle). Ein Einfamilienhaus wird mit einer Pauschale von 3.700 € entschädigt, ein Zweifamilienhaus mit 4.400 €; für jede weitere Wohnung werden 1.480 € zusätzlich gezahlt. Wer eine Eigentumswohnung besitzt, erhält 2.220 €.

Die Pauschalwerte beziehen sich auf einen zugrunde gelegten Verkehrswert und entsprechen einem Anteil von 1,48 % von diesem. Der angenommene Verkehrswert für ein Einfamilienhaus liegt beispielsweise bei 250.000 €, für eine Eigentumswohnung werden 150.000 € angenommen.

Im Falle eines höheren Verkehrswerts (Stichtag für die Ermittlung: 18.12.2007) würde die Entschädigungszahlung entsprechend höher ausfallen.

Um eine erhöhte Entschädigung zu beantragen, kann man den Verkehrswert über ein so genanntes vereinfachtes Verfahren ermitteln lassen. Dafür reicht ein Kreuz auf dem „Antrag auf Fluglärm-Außenwohnbereichsentschädigung nach der 3. Fluglärm-Schutzverordnung“, der auch bei der Stadt Neu-Isenburg sowie beim RP in Darmstadt angefordert werden kann. Dieses vereinfachte Verfahren ist für die Hauseigentümer ohne finanzielles

Tagschutzzone 1	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	Mehrfamilienhaus	Eigentumswohnung
Bei einem äquivalenten Dauerschallpegel für den Tag ($L_{Aeq, Tag}$) von < 65 dB(A)	3.700 €	4.400 €	1.480 € je weiterer Wohnung gegenüber Zweifamilienhaus	2.220 €
Zugrunde gelegter Verkehrswert	250.000 €	300.000 €	100.000 € je weiterer Wohnung gegenüber Zweifamilienhaus	150.000 €

Tabelle: Pauschalwerte für Wohnungen

Risiko. In jedem Fall, auch wenn ein niedriger Schätzwert ermittelt werden sollte, wird dem Eigentümer aber mindestens die Pauschale ausgezahlt.

Sollte man mit dem durch das vereinfachte Verfahren ermittelten Verkehrswert nicht zufrieden sein, bleibt immer noch die Möglichkeit, den Verkehrswert mittels eines Gutachtens des örtlich zuständigen Gutachterausschusses für Immobilienwerte ermitteln zu



Die Tagschutzzone 1 (roter Bereich) in der Kernstadt.

lassen. Dies ist allerdings mit einem Kostenrisiko verbunden. Sollte der ermittelte Wert unter dem für die Pauschalzahlung zugrunde gelegten Betrag liegen, müsste der Antragsteller das Gutachten aus eigener Tasche bezahlen. Die Gutachterkosten sind nach der Höhe des Verkehrswerts gestaffelt und belaufen sich beispielsweise auf eine Höhe von 1.550 € bei einem ermittelten Wert von 220.000 €.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass etwaige Einträge ins Grundbuch einen erheblichen Einfluss auf eine Verkehrswertermittlung haben. Dazu gehören: Wohnrechte, Nießbrauchrechte, Pflegerechte, Rentenrechte, Erbbaurechte und anderes. Auch das vereinfachte Verfahren ist für die Objekte, die entsprechend belastet sind, nicht möglich.

Ob Sie zu den Anspruchsberechtigten gehören, kann auf verschiedene Weise festgestellt werden. Auskunft gibt das Regierungspräsidium Darmstadt, das für die Bearbeitung der Anträge zuständig ist. Bei der Stadtverwaltung Neu-Isenburg erhalten Sie Unterstützung durch den Fluglärmbeauftragten der Stadt, Dr. Markus Bucher. Weitere Informationen, zum Beispiel mithilfe einer Adressensuche oder parzellengenauer Karten, erhalten Sie im Internet auf den Seiten der Stadt Neu-Isenburg, des RP

Darmstadt und auf der Webpräsenz des Landes Hessen (Adressen und Telefonnummern s. Infokasten)

In Neu-Isenburg liegt die Tagschutzzone 1 westlich der Hugenottenallee, in einem Dreieck zwischen der Friedensallee, dem Bahnhof und der Diagonalen zwischen der Kreuzung Theodor-Heuss-Str./Bahnhofstr. und dem Kreisel an der Friedensallee/Hugenottenallee sowie im nordwestlichen Bereich von Zeppelinheim.

Weitere Links und Informationen rund um das Thema Schallschutzmaßnahmen:
www.neu-isenburg.de/lebensraum/umwelt/flughafen

Kontakt: Dr. Markus Bucher,
 Tel.: (06102) 24 17 64,
markus.bucher@stadt-neu-isenburg.de

Kontakt: Regierungspräsidium Darmstadt – Schallschutzprogramm

schallschutzprogramm@rpda.hessen.de

Für Neu-Isenburg: Frau Ebrecht
 Tel. (06151) 12 31 13.