



Baulicher Schallschutz und Außenlärmentschädigung – Planfeststellungsbeschlüsse, Fluglärmschutzverordnungen und Veränderungsbedarf

EDIFICIA Rechtsanwälte PartGmbB
Rechtsanwalt Matthias Möller-Meinecke

Vortrag vor der Bundesvereinigung gegen Fluglärm e.V.
am 6. April 2019 in Frankfurt am Main

Gliederung

1. Bauliche (passive)
Schallschutzmaßnahmen
2. Novellierungsbedarf
3. Zuschuss nach dem
Regionalfondsgesetz
4. Nutzungseinschränkung des
Außenwohnbereichs
5. Anspruch auf Schadensersatz
für ein Sonderopfer durch
wesentliche Minderung des
Verkehrswertes der Immobilie

Anspruch auf passiven Schallschutz (§ 9 FluLärmG)

Erstattungsanspruch des Eigentümers eines Grundstücks in Tag-Schutzzone 1 bzw. Nacht-Schutzzone, auf dem bei Festsetzung des Lärmschutzbereichs Wohnungen errichtet sind, von Aufwendungen für bauliche Schallschutzmaßnahmen.

Bedarfsermittlung

Bedarf entscheidet sich nach 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.

Prognose der Fluglärmbelastung

BVF kritisierte, dass die zukünftige Fluglärmbelastung methodisch fehlerhaft prognostiziert wurde; insbesondere laute Flugzeuge, Abweichungen von der zu fliegenden Ideallinie und die besondere Störwirkung des tieffrequenten Lärms wurden nicht hinreichend berücksichtigt. EDIFICIA Rechtsanwälte führen dagegen zwei Muster-Klageverfahren. BVerwG könnte 2019 darüber entscheiden.

**Forderungen der
Fluglärmkommission
nach Klarstellungen
sowie Änderungen
der 2. FlugLSV und
des Fluglärmgesetzes**

Definition der Schlafräume

Klarstellung, dass Gästezimmer und Einraumappartements nicht von vornherein aus dem Begriff des Schlafraums im Sinne von § 2 Nr. 1 der 2. FlugLSV ausscheiden, sofern ihre Nutzung zum Schlafen nicht nur unwesentlich ist.

Belüftungseinrichtungen in Räumen „für eine größere Zahl von Personen“

Klarstellung: Die Aufwendungen für den Einbau von Belüftungseinrichtungen auch bei Räumen für eine größere Zahl von Personen in Kindergärten, Schulen und ähnlichen Einrichtungen sind erstattungsfähig (§ 9 Abs. 4 S. 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 6 S. 3 der 2. FlugLSV).

Zu erwartenden Raumnutzung

Klarstellung: Für die Einstufung eines Raumes in einer bestehenden Wohnung als Aufenthaltsraum oder als Schlafräum ist die vom Eigentümer angegebene zukünftige Nutzung maßgeblich ist, wenn für eine entsprechende Nutzungsänderung plausible objektive Anhaltspunkte bestehen (§ 5 Abs. 6 der 2. FlugLSV)

Beurteilung von Bauschalldämm-Maßen

Bundesweiten Katalog für die Ermittlung der Bauschalldämm-Maße der Umfassungsbauteile auflegen, der regelmäßig aktualisiert und fortgeführt wird. Gängige aktuelle Bauweisen und Bauteile mit deren Bauschalldämm-Maßen nach Stand der Schallschutztechnik dokumentieren; aktuelle wissenschaftliche Untersuchungen berücksichtigen (z. B. ITA 2008 , Bietz et al. 2013).

Erstattungen vor 2009

„Bei baulichen Anlagen, ... für die vor dem 15. September 2009 ... Aufwendungen für bauliche Schallschutzmaßnahmen erstattet worden sind oder ein Anspruch auf die Erstattung solcher Aufwendungen bestand, werden Aufwendungen für weitere bauliche Schallschutzmaßnahmen erstattet, wenn die Bauschalldämm-Maße der früheren Schallschutzmaßnahmen um mehr als 8 Dezibel unter den Bauschalldämm-Maßen für die Errichtung baulicher Anlagen nach § 3 liegen.“ (§ 5 Abs. 3 2. FlugLSV)

Nachrüstung des Baubestands/ Einhaltung der Anforderungen beim Neubau

Die Abschläge von 3 dB bzw. 8 dB in § 5 Abs. 2 und Abs. 3 der 2. FlugLSV werden gestrichen, denn sonst wird der Stand der Schallschutztechnik im Hochbau nicht mehr erreicht. Auch ist die Differenzierung nicht sachlich nicht gerechtfertigt. Gesetzliche Ermächtigungsgrundlage zweifelhaft.

Erstattungen vor 2009

Hilfsweise zur Streichung der 8 dB

Änderung: § 5 Abs. 3 der 2. FlugLSV erfasst nur noch Fälle, in denen in der Vergangenheit tatsächlich Aufwendungen für bauliche Schallschutzmaßnahmen erstattet worden sind.

Erstattungen vor 2009

Klarstellungen: Bei einer Unterschreitung der Bauschalldämm-Maße gemäß § 3 Abs. 1 der 2. FlugLSV um mehr als 8 dB ist eine schalltechnische Nachrüstung nach Maßgabe von § 5 Abs. 2 der 2. FlugLSV erstattungsfähig. Anwendbar nur, wenn es in Vergangenheit tatsächlich einmal zur Erstattung von Aufwendungen für baulichen Schallschutz gekommen ist, nicht aber bereits dann, wenn lediglich eine abstrakte Erstattungsmöglichkeit bestand.

Änderungen bzw. Nutzungs- änderungen bestehender Gebäude

Klarstellungen: Der „Errichtung“ im Sinne von § 6 FluLärmG und § 3 Abs. 1 der 2. FlugLSV steht die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen gleich.

Mindestwirksamkeits- und Irrelevanzschwelle

An Stelle von § 5 Abs. 2 und Abs. 3 der 2. FlugLSV wird vorgesehen, dass nachträglicher baulicher Schallschutz ist bis zum Erreichen der Bauschalldämm-Maße nach § 3 Abs. 1 der 2. FlugLSV erstattungsfähig. Zusätzlich soll bei jedem geänderten Bauteil das Bauschalldämm-Maß um mindestens 5 dB verbessert werden. Erstattungsanspruch ausgeschlossen, wenn die vorhandenen Bau-schalldämm-Maße nur geringfügig hinter den normierten Maßen zurückbleiben.

Abstufungen der erforderlichen Schalldämm-Maße

Änderung: § 3 Abs. 1 der 2. FlugLSV wird dahingehend geändert, dass Isobändern in Schritten von 1 dB(A) jeweils Bauschall-dämm-Maße in Schritten von 1 dB entsprechen.

Äquivalenter Dauerschallpegel Tag L_{AeqTag} i.S.v. § 3 Abs. 1 der 2. FlugLSV in dB(A)	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109 in dB(A)	$R'_{w,res}$ nach § 3 Abs. 1 der 2. FlugLSV in dB	$R'_{w,res}$ nach DIN 4109 in dB	Vorschlag zu $R'_{w,res}$ nach § 3 Abs. 1 der 2. FlugLSV in dB
55	58	30	30	30
56	59	30	30	31
57	60	30	30	32
58	61	30	35	33
59	62	30	35	34
60	63	35	35	35
61	64	35	35	36
62	65	35	35	37
63	66	35	40	38
64	67	35	40	39
65	68	40	40	40

Altersbedingter Schwächung der Schalldämmung

Forschungsbedarf, die Wirksamkeit der Schalldämmung der Umfassungsbauteile unter Berücksichtigung der Alterung zu untersuchen. Sind typischerweise verwendeten Materialien bzw.

Konstruktionen altersbeständig?

Mit Hilfe pauschaler Abschläge in Form eines Korrekturwerts könnte eine wirkungsgerechte Berücksichtigung erfolgen (z. B. entsprechend der Berücksichtigung des Einflusses flankierender Bauteile nach Beiblatt 1 zur DIN 4109).

Lüfter

Weil der Einbau schallgedämmter Lüfter von den Betroffenen oft nicht akzeptiert wird, sollte dieser im Schallschutzkonzept optional zur Verfügung stehen. Wenn Eigentümer sich gegen den Einbau eines Lüfters aussprechen, geht dann nicht der Anspruch auf die weiteren Maßnahmen verloren. Alternative Maßnahmen sind häufig deutlich teurer und der Mehraufwand ist gegebenenfalls durch den Eigentümer zu tragen.

Kopplung von Schall- und Wärmeschutz

Prüfaufgaben:

Können bei nachträglichen baulichen Schall-schutzmaßnahmen zusätzliche Anforderungen an die Verbesserung des Wärmeschutzes aufgestellt werden?

Können durch die Sicherstellung der Erstattungsfähigkeit zusätzlicher Kosten für Lüfter mit Wärmerückgewinnung Vorteile für den Wärmeschutz mit Verbesserungen der Akzeptanz von Lüftern verknüpft werden?

Vereinheitlichung der mit Belüftungseinrichtungen zu versehenden Räume

Änderung: Belüftungseinrichtungen sind auch in Räumen mit sauerstoffverbrauch-enden Energiequellen erforderlich (Ergänzung § 3 Abs. 6 S. 3 der 2. FlugLSV zum Zwecke der Anpassung an § 2 Abs. 1 S. 2 der 24. BImSchV).

Einführung einer Qualitätssicherung I

Änderung: Eine Qualitätssicherung der Umsetzung der Schallschutzmaßnahme wird eingeführt. Eine (zusätzliche) Kontrolle im Nachgang kann helfen, die Wirksamkeit der Maßnahmen nachhaltig zu sichern.

Einführung einer Qualitätssicherung II

Änderung: Die Schallschutzfenster werden ca. 5-10 Jahre nach Einbau kostenfrei über-prüft. Fachmännische Wartung in regel-mäßigen Intervallen und Überprüfung der Fenster auf Dichtigkeit und Funktionalität incl. Justierung der Fensterflügel, Kontrolle der Dichtungen und Beschlagsteile sowie bei Bedarf Austausch der Bauteile (vgl. Freiwilliges Schallschutz-programm Hannover 1996 bis 1999).

Fehlerquellen der Feststellungsbescheide

- (1) Die Dämmwirkung des Baubestandes wird am Beispiel von Rollokästen 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.

Verständlichkeit

Bescheide des Regierungspräsidiums sind für Laien nicht ohne Sachverständigen prüffähig, weil die Berechnung nicht im Detail offengelegt wird:

Aufnahmeprotokoll Dachgeschoß		Raumnr.:	1.7			
Umfassungsbauteile Dachbereich			1	2	3	4
		Höhe:	2,55			
		Tiefe (nicht Giebelbreite):	4,17	4,17		
Giebelwand			7,40			
Decke u. n. a. Dach	1,50 0,75 0,75		6,26			
geneigtes Dach	2,65 1,65		7,29			
		ohne Gaubenausschnitt?	1			
Abseitenwand	0,90 2,07 3,57		3,75			
Dachgaube			7,88			
		Gaubenausschnitt:	3,76			

Forderungen der Fluglärm-kommission an 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

Rücksendung an:

Regierungspräsidium Darmstadt

Dezernat III 33.3

Wilhelminenstraße 1 - 3

64283 Darmstadt

Az.: III 33.3 - Team Schallschutz

HESSEN



Regionalfonds FRA

Den Anliegern des Frankfurter Flughafens steht nach Feststellung eines Anspruchs auf

passive Schallschutzmaßnahmen auch ein Zuschuss für weitergehende Maßnahmen nach dem Regionalfondsgesetz vom

27. Juni 2012 zu.

Antrag



auf Erstattung von Aufwendungen für bauliche (passive) Schallschutzmaßnahmen nach §§ 1 bis 10 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Sonderausfertigung vom 13.10.2011, GVBl. I, 2007, S. 2330)
(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)

Erläuterungen: Soweit Sie Mittel nach dem Regionalfondsgesetz beantragen, fügen Sie diesem Antrag bitte eine Kurzbearbeitung 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



Zuschuss aus Regionalfonds FRA

Zuschuss nach dem Regionalfondsgesetz
eines

(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 FRA Beispielsrechnung

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
Darlehen der WIBank*	8.500 Euro
Eigenmittel / weitere Mittel	2.650 Euro

Entschädigung für die Einschränkung der Nutzung des Außenwohnbereichs

Außenwohnbereichsentschädigung

Die Entschädigung für Beeinträchtigungen des Außenwohnbereichs durch Fluglärm bestimmt sich nach der Schutzwürdigkeit des Außenwohnbereichs und nach der Wertminderung durch die Lärmbelastung unter Berücksichtigung der Intensität des Fluglärms, der Vorbelastung und der Art der baulichen Nutzung (§ 2 der 3. FlugLSV).

Außenwohnbereich (§ 3 der 3. FlugLSV)

Das sind Balkone, Dachgärten und Loggien, die mit der baulichen Anlage verbunden sind, Terrassen, Grillplätze und Gärten sowie ähnliche Außenanlagen, die der Wohnnutzung im Freien dienen. Eine gemeinschaftliche Nutzung reicht. Nötig ist eine Eignung zum regelmäßigen Aufenthalt (mind. „*ein Stuhl*“). Reine Nutzgärten reichen nicht.

Anwendung und Fluglärmbe-lastung (§§ 1 und 4 der 3. FlugLSV)

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

Höhe der Entschädigung (§§ 5 und 6 der 3. FlugLSV)

Einfamilienhaus

Pauschalen Iso-Bd. 1/2 5000 €/ 3700 €
aber mind. 2,0% / 1,48 % des Verkehrswertes
zum maßgeblichen Stichtag (> 300/ 250 T€).
Auftrag an Gutachterausschuss; Kosten trägt
Flugplatzhalter

Zweifamilienhaus

Pauschalen Iso-Bd. 1/2 6000 €/ 4400 €
aber mind. 2,0% / 1,48 % des Verkehrswertes
zum maßgeblichen Stichtag.

Höhe der Entschädigung (§§ 5 und 6 der 3. FlugLSV)

Eigentumswohnung

Pauschalen Iso-Bd. 1/2 3000 €/ 2200 €
aber mind. 2,0% / 1,48 % des Verkehrswertes
der Wohnung zzgl. des Wertes des
Miteigentumsanteils an dem Grundstück
und an dem sonstigen gemeinschaftlichen
Eigentum zum maßgeblichen Stichtag

Vereinfachung in Frankfurt

Die Höhe des Verkehrswertes kann
(1.) pauschal auf Basis eines einheitlich
angenommenen Standardwerts oder
(2.) durch ein individuelles
Verkehrswert-gutachten der jeweiligen
Immobilie
jeweils ermittelt durch den
Gutachterausschuss auf Kosten der Fraport
AG bestimmt werden.

Sonderfälle (§ 8 der 3. FlugLSV)

Eine höhere Entschädigung kann festgesetzt werden, wenn aufgrund „*besonderer Umstände des Einzelfalls eine deutlich abweichende Höhe der Entschädigung angemessen*“ (§ 8 der 3. FlugLSV) ist. Diese Umstände sollten mit fachanwaltlicher Beratung ermittelt werden. Keine Entschädigung, wenn Wohnung zum Abbruch bestimmt oder bauordnungsrechtlich angeordnet ist.

Höhe der Entschädigung bei vorweggenommener Erbfolge

Wurde das Grundeigentum an Kindergeneration in vorweggenommener Erbfolge gegen Vorbehalt eines Nießbrauches/ Wohnrechts übertragen, ist die dadurch bewirkte Minderung des Verkehrswertes bei Feststellung der Entschädigung nicht zu berücksichtigen (LG Frankfurt Urteil vom 11. Juli 2018), weil § 8 Abs. 1 S. 3 der 3. FlugLSV bei besonderen Umständen höhere Entschädigung eröffnet.

Personen mit einem im Grundbuch eingetragenen Wohnrecht wurden vom Gesetzgeber offensichtlich übersehen. Die fluglärmbedingte Beeinträchtigung des Außenwohnbereichs unterscheide sich - so das Landgericht - aber für die im Grundbuch eingetragenen Kinder und ihre Eltern als Berechtigte eines Wohnrechts nicht von dem Fall, in dem das Grundstück ohne Belastung mit einem dinglichen Wohnrecht im Familienverbund bewohnt wird. Das Abstellen auf den Verkehrswert unter Berücksichtigung des dinglichen Wohnrechts »führt in solchen Fällen zu einer Verkürzung des Entschädigungsanspruchs, obwohl die Beeinträchtigung des Außenwohnbereichs für die Familie gleich ist.«

Antragsfrist/ Form

Anspruch kann nur innerhalb einer Frist von fünf Jahren nach Entstehung des Anspruchs geltend gemacht werden (§ 9 Abs. 7 S. 2 FluLärmG). Entstehung des Anspruchs durch Festsetzung des Lärmschutzbereichs (Frist in FRA bis zum 13.10.2021).

Form: Formblatt der Behörde

Antragsteller: Eigentümer oder bei Wohnungseigentum auch Verwalter

Modus: Einmalzahlung ohne Verzinsung

**Entschädigung
für das
Sonderopfer
einer sehr hohen
Wertminderung
($> - 25\%$)**

Schutz des Grundeigentums

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.“

Familienwohneigentum

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.

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)

Schwelle zum Sonderopfer

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.“

Schwelle zum Sonderopfer II

Fluglärm von 20 dB(A) oberhalb der Schwelle des Wohnverträglichen mindert den Wert - so die von uns ausgewerteten Gutachten - um ca. 30%. Eine Verkehrs-wertminderung von mehr als 20 - 25% ist trotz Sozialbindung des Eigentums nicht hinzunehmen ist. EDIFICIA Rechtsanwälte führen beim Landgericht dazu ein Klageverfahren auf Entschädigung; Entscheidung wohl erst in 2020.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Rechtsanwalt Matthias M. Möller-Meinecke

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

EDIFICIA Rechtsanwälte

Fürstenbergerstrasse 168 60323 Frankfurt am Main

Tel. 069 - 99 9 99 76 70 Fax 069 - 99 9 99 76 75

Info@EDIFICIA.de <https://www.rechtgegenlärm.de/>

<https://www.flughafenausbau.moeller-meinecke.de/?origin=m-lrm.drawer>