

Minderung des Einheitswerts von Grundstücken, die durch Fluglärm besonders beeinträchtigt sind

Nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) vom 31.10.2007 (BGBl. I 2007 S. 2550) werden in der Umgebung von Flugplätzen Lärmschutzbereiche eingerichtet, die das Gebiet der Schutzzonen außerhalb des Flugplatzgeländes umfassen. Diese Lärmschutzbereiche werden durch Rechtsverordnung der jeweiligen Landesregierung festgesetzt (§ 4 Abs. 2 FluLärmG). Gegenüber der bisherigen Rechtslage (vgl. hierzu FluLärmG vom 30.03. 1971) wurden die Grenzwerte für den durch Fluglärm hervorgerufenen äquivalenten Dauerschallpegel für die Schutzzonen 1 und 2 deutlich abgesenkt. Neu ist die Einrichtung einer Nacht-Schutzzone.

Eine ungewöhnlich starke Beeinträchtigung durch Lärm ist bei der Einheitsbewertung durch einen Abschlag vom Grundstückswert zu berücksichtigen, wenn sich der wertmindernde Umstand noch nicht auf die maßgeblichen Parameter (z.B. Jahresrohmiete) ausgewirkt hat. Bei der Gewährung dieser Abschläge ist Folgendes zu beachten:

Bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Einheitswerte sind die tatsächlichen Verhältnisse vom jeweiligen Feststellungszeitpunkt und die Wertverhältnisse vom 01.01.1964 zugrunde zu legen (§ 27 BewG). Eine Wertfortschreibung oder Nachfeststellung des Einheitswertes kommt daher nur bei **Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse** in Betracht. Die Herabsetzung der Grenzwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel und die damit verbundene Ausweitung oder Veränderung der Lärmschutzzonen haben - für sich betrachtet - auf die Höhe des Einheitswertes keine Auswirkung, weil diese Umstände nicht die tatsächlichen, sondern nur die wertmäßigen Veränderungen betreffen. Deshalb ist allein aus diesem Anlass bei Grundstücken, für die bereits nach den bisher geltenden Regelungen ein Abschlag wegen einer ungewöhnlich starken Beeinträchtigung durch Fluglärm gewährt wird und bei denen keine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse des Flugplatzes eingetreten ist, keine Überprüfung des festgestellten Einheitswertes erforderlich.

Eine Überprüfung der Feststellung des Einheitswertes ist nur bei Änderung der tatsächlichen Verhältnisse infolge struktureller Veränderung (z.B. Änderung der Abflugschneisen, neue Start-/Landebahn) oder des Neubaus (Erhöhung der Kapazität) eines Flughafens angezeigt. Dabei ist im Rahmen der Prüfung einer Wertfortschreibung grundsätzlich jeweils der Lärmschutzbereich für die Beurteilung des Tatbestandsmerkmals - ungewöhnlich starke Beeinträchtigung durch Lärm - heranzuziehen, der auf Grundlage der neuen Grenzwerte (§ 2 Abs. 2 FluLärmG) durch Rechtsverordnung der Landesregierung festgesetzt wurde, . Entsprechend ist auch bei der Nachfeststellung der Einheitswerte zu verfahren.

In Anlehnung an die bereits geltenden Verwaltungsregelungen (Vfg. OFD Düsseldorf vom 30.6.1968 S 3204 A - St 212, OFD Köln vom 03.09.1968 S 3204 - 1 St 211, OFD Münster vom 19.08.1968 S 3204 - 8 - St 21 - 33; Bew-Kartei zu § 82 Karte A 2) ist der Wert von Grundstücken mit Belegenheit in der

- Tag-Schutzzone 1 um bis zu 10%
- Tag-Schutzzone 2 um bis zu 5 % und
- Nacht-Schutzzone um bis zu 5 %

zu ermäßigen.

Für außerhalb dieser Schutzzonen belegene Grundstücke kommt eine Ermäßigung des Grundstückswerts regelmäßig nicht in Betracht (BFH vom 04.08.1983, BStBl II 1983 S. 708).

Grundsätzlich ist der Abschlag ab dem 01.01. des Kalenderjahres zu gewähren, das auf den Tag des Inkrafttretens der Rechtsverordnung der Landesregierung zur Festsetzung der Lärmschutzzonen folgt. Sofern ein Abschlag bereits auf einen früheren Stichtag beantragt wird, bedarf es eines geeigneten einzelfallbezogenen Nachweises darüber, dass die ungewöhnlich

starke Lärmbelästigung zu dem Stichtag bereits vorlag. Bei der Prüfung der Wertfortschreibung sind die Wertfortschreibungsgrenzen nach § 22 Abs. 1 BewG zu beachten.

Mit Verordnung

- vom 25.10.2011 für den Verkehrsflughafen Düsseldorf
- vom 07.12.2011 für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn
- vom 13.03.2012 für den Verkehrsflughafen Münster/Osnabrück

wurden entsprechende Lärmschutzbereiche bereits ausgewiesen.

Für weitere Flugplätze ist die Ausweisung von Lärmschutzbereichen zurzeit noch in Arbeit.

Entsprechende Fälle sind gemäß den obigen Ausführungen rechtlich zu würdigen.