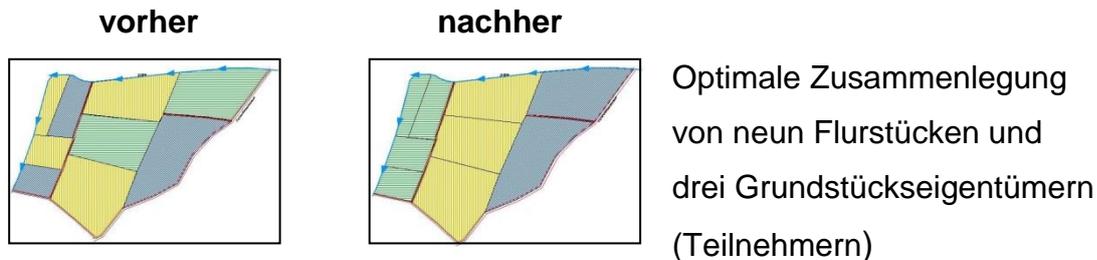


Freiwilliger Landtausch

www.lwk-niedersachsen.de/osnabrueck

Ablauf des Verfahrens:

Durch das freiwillige Landtauschverfahren wird zersplitterter oder unwirtschaftlich geformter Grundbesitz zu modernen, wirtschaftlichen Einheiten zusammengelegt, Flächen arrondiert bzw. in ihrem Zuschnitt verbessert oder in die richtige Lage gebracht.



Das kann auf privatrechtlicher Grundlage durch Notarvertrag erfolgen, wobei dann alle Amtshandlungen und Aufwendungen vom Notar bis zu den öffentlichen Stellen (Kataster, Grundbuch, Finanzen) wie bei privaten Grundstücksverkäufen berechnet werden.

Möglich ist aber auch, ein freiwilliges Landtauschverfahren nach § 103 ff. des Flurbereinigungs-gesetzes als so genanntes öffentliches Verfahren durchzuführen, wobei die Behörde (Amt für regionale Landesentwicklung) an die Stelle des Notars tritt und Mittel der Agrarförderung beantragt werden können. Für den Notargehilfen wird ein so genannter Helfer tätig. Der Berät die Teilnehmer, moderiert evtl. notwendige Verhandlungen, wickelt die anfallenden förmlichen notwendigen Arbeitsschritte ab und begleitet somit das gesamte Verfahren.

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** ist ein nach Flurbereinigungs-gesetz zugelassener und erfahrener Helfer, sie bietet Ihnen als solche folgende Leistungen:

- Umfassende Information und Beratung der Beteiligten
- Erstellen der Förderanträge
- Beschaffen der benötigten Unterlagen
- Aufstellen des Tauschplanes
- Einholen von Einverständniserklärungen der betroffenen Rechtsinhaber
- Beantragen der notwendigen behördlichen Zustimmungen und Genehmigungen zur Wahrung öffentlicher Belange
- Koordinieren der finanziellen Förderung

Die Regeln

Ganz klar muss an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass es sich bei einem solchen Verfahren um die absolute Freiwilligkeit der Tauschpartner handelt, auch wenn der Landtausch dann nach den Regeln des Flurbereinigungs-gesetzes abläuft. Im Gegensatz zu anderen Flurbereinigungsverfahren kennt der freiwillige Landtausch keine Verfahrens-ordnungen oder Zwangsmittel. Bis zum letzten Tag, an dem der Tauschplan gemeinsam erörtert und unterschrieben wird, hat jeder Tauschwillige die Möglichkeit, von seinen Absichten zurückzutreten.

Die Dauer

Bei einem freiwilligen Landtauschverfahren brauchen die Tauschpartner in der Regel, wenn eine rasche Einigung zwischen den Tauschpartnern erzielt wird, nur ein dreiviertel Jahr bis zur Vertragsabwicklung, d.h. bis zur Einweisung in die neuen Flächen. Erfahrungsgemäß nimmt hierbei ein behördlich geleitetes Verfahren nach § 103a ff. FlurbG für die Abwicklung des gesamten Verfahrens einen längeren Zeitraum in Anspruch, als eines auf privatrechtlicher Grundlage beim Notar. Hier kann ein Vertrag unter Umständen in kürzerer Frist unterzeichnet werden, jedoch zu höheren Kosten, da diese Art des Tausches nicht gefördert wird. Fehlender Sach- und Fachverstand der zum Gelingen eines solchen Verfahrens unumgänglich ist, muss oft zusätzlich eingekauft werden.

Der Nutzen

Durch eine Erhöhung der Schlaggröße von 2 Hektar auf 5 Hektar können bei einer mittleren Maschinenausstattung die Lohn- und Maschinenkosten um rund 15 % gesenkt werden; bei einer Erhöhung auf 10 Hektar kann nochmals ein Drittel eingespart werden. Außerdem kommt es im Falle einer Zusammenlegung von Flächen zu einer Wertsteigerung der Fläche, da sie sich im Falle einer späteren Verpachtung oder aber auch Veräußerung wesentlich besser vermarkten lässt.

Die Förderung

Zurzeit kann der freiwillige Landtausch nach § 103a ff. FlurbG mit bis zu 75 % der anfallenden Kosten bezuschusst werden. Hierbei muss ein Mindestinvestitionsvolumen erreicht werden, um in den Genuss dieser Zuschüsse zu gelangen. Die Fördermittel können nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel gewährt werden. Ein Rechtsanspruch auf finanzielle Förderung besteht nicht. Der agrarstrukturelle Vorteil muss immer deutlich im Vordergrund stehen. Bei allen Maßnahmen (z.B. Vermessung, Folgemaßnahmen zur Erschließung oder Dränsystemerweiterung, als auch die Helfergebühren) müssen die Tauschpartner in Vorleistung treten.

Ebenso wird bei dem geschilderten Tauschverfahren keine Grunderwerbssteuer für den wertgleichen Tausch (Abfindung) erhoben. Auch eine unvermeidbare Mehrabfindung mit einem geldwerten Vorteil bis zu 2.500 € bleibt Grunderwerbssteuerfrei. Die Leistung der öffentlichen Stellen in einem solchen Verfahren ist für die am Landtausch beteiligten kostenfrei. Diese Kosten und Gebühren werden vom Land Niedersachsen getragen.

Kontakt:

Dieter Högemann
Nachhaltige Landnutzung, Ländliche Entwicklung
Telefon: 0541 56008-135
Telefax: 0541 56008-150
E-Mail: dieter.hoegemann@lwk-niedersachsen.de

Ludger Bernhold
Leiter Fachgruppe Ländliche Entwicklung
Telefon: 05439 9407-28
Telefax: 05439 9407-39
E-Mail: ludger.bernhold@lwk-niedersachsen.de

Internet: www.lwk-niedersachsen.de/osnabruock