F R E I W I L L I G E R L A N D T A U S C H (F L T)

Merkmale des FLT

- Durchführung nur auf freiwilliger Basis
- Grundstückstausch wird als wertgleich angesehen;
  Falls nicht wertgleich: Geldzahlung möglich
- Tausch ist grunderwerbssteuerfrei
- Keine Kosten für die Betreuung und Durchführung (ALE und Helfer)
- Keine Kosten für Grundbuch- und Katasterbearbeitung (Grund- und Vermessungsamt)
- Geringe Kosten für Vermessung (nur Grenzsteine und Feldgeschworene)

Zuständigkeiten

Der Freiwillige Landtausch ist ein durch das Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) geleitetes Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz. Die Tauschpartner können sich beim Freiwilligen Landtausch eines zugelassenen Helfers, hier der BBV LandSiedlung, bedienen.

Voraussetzungen

- Grundstücke müssen zur Verbesserung der Bewirtschaftung zusammengelegt werden
- Die Tauschgrundstücke dürfen nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines gültigen Bebauungsplanes oder eines Flurbereinigungsverfahrens liegen.
- Möglichst Tausch ganzer Flurstücke. In Ausnahmefällen sind Vermessungen möglich; Genehmigung durch ALE erforderlich.
- Ausreichendes Wegenetz zur sinnvollen Erschließung der Grundstücke ist vorhanden
- Antrag auf FLT beim ALE gestellt (zusammen mit BBV LandSiedlung als Helfer)

Informationen und Besonderheiten im Freiwilligen Landtausch

Abtretung/Verkauf:
Ein „versteckter“ Verkauf durch vollständige Abfindung in Geld statt in Land ist im FLT nicht möglich! Dies muss wie üblich über einen Notar erfolgen. Die Notarkosten sind nicht förderfähig.

Grunderwerbssteuer:
Bei einem wertgleichen Tausch bis zu einer Differenz von 2.500 €, ist keine Grunderwerbssteuer fällig. Erhält ein Beteiligter eine größere Mehrausweisung ist für den Betrag über 2.500 € die Grunderwerbsteuer zu zahlen.

Wegebau und Erschließung:
Wegebau ist im Freiwilligen Landtausch im Regelfall nicht möglich. Die Neubegründung von Geh- und Fahrtrechten über Tauschflurstücke kann jedoch geregelt werden.

Ablauf eines Freiwilligen Landtausches

ca. 1,5 Jahre

Phase 1:

- Die interessierten Grundstückseigentümer entwickeln zunächst selbst grundsätzliche Vorstellungen über den beabsichtigten Austausch von Grundstücken und konkretisieren dies soweit, dass die Durchführbarkeit des Landtausches erkennbar ist.
- Kontaktaufnahme und erste Gespräche mit der BBV LS zum Tauschkonzept
- ggf. Infoabend zur Aufklärung der Rechtler über den Ablauf und alle relevanten Informationen (BBV LS)
- Grundstückseigentümer erteilen Auftrag und Vollmacht an die BBV LS (notwendig zur Einsicht in die amtlichen Bücher (Grundbuch), Erhalt von Karten u.ä.)
- Voranfrage bei ALE und Einholung der Freigabe für den FLT (BBV LS)
- ggf. Konkretisierung des Abfindungskonzept mithilfe der BBV LS (falls notwendig)

Phase 2:

- Ausarbeitung der notwendigen Tauschvereinbarungen und Anträge (BBV LS) und Unterzeichnung der Tauschvereinbarungen durch die Grundstückseigentümer in einem Ortstermin (ersetzt den Notartermin)
- Regelung der Rechte und Belastungen, Einholen des Einverständnisses der Nebenbeteiligten (Banken, Inhaber von eingetragenen Rechten, z.B. Leibgeding u.a.) und Ausarbeitung der Tauschkarte durch die BBV LS sowie Prüfung aller Unterlagen durch das ALE
- Beantragung der Vermessung beim Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung (ADBV) durch das ALE (falls notwendig) sowie Durchführung der Vermessung und Einarbeitung der Vermessungsergebnisse in den Tauschplan
- ggf. Regelung des Wertausgleiches durch Zahlung der Rechtler an die Gemeinde oder umgekehrt

Phase3

- Anhörungstermin mit den Grundstückseigentümern, dem ALE und der BBV LS zur Übergabe der finalen neuen Auszüge aus den Verzeichnissen (Grundbuch, etc.), einer Rechtsbehelfserklärung und dem Abschluss des FLT
- Abgabe der fertigen Unterlagen an das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung sowie Grundbuchamt