



# Stand und Perspektiven der freiwilligen Bodenordnung (Land- und Nutzungstausch)

Karl-Heinz Thiemann

**Der freiwillige Nutzungstausch auf Pachtbasis ist ein vergleichsweise neues Instrument der ländlichen Bodenordnung. Der Beitrag schätzt seine weitere Entwicklung im Vergleich zum freiwilligen Landtausch auf Eigentumsbasis ab.**

## 1 Einleitung und Danksagung

SCHÄUBLE 2007 hat in ihrer Dissertation mit dem Thema „Nutzungstausch auf Pachtbasis als neues Instrument der Bodenordnung“ die wissenschaftlichen Grundlagen für eine neue Methodik zur Zusammenlegung von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf Grundlage des in praktischer Arbeit entworfenen Instruments (vgl. MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, VERKEHR, LANDWIRTSCHAFT UND WEINBAU RHEINLAND-PFALZ 2000, DIREKTION FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG ANSBACH 2001, MAYER 2001) entwickelt. Der besondere Wert der Arbeit und die Notwendigkeit der weiteren Flächenarrondierung wird deutlich, wenn man sich vor Augen hält, dass vor allem in den ehemaligen Realteilungsgebieten nach wie vor eine starke Besitzer-splitterung mit durchschnittlichen Schlaggrößen von 1–2 ha vorliegt und für rd. 75 % der Agrarflächen in Westdeutschland ein dringender Arrondierungsbedarf besteht. Nur durch eine weitere Zusammenlegung auf Schlaggrößen von 5–10 ha, besser 15–20 ha (JANINHOFF 2008) kann auch in Zukunft eine flächendeckende Landwirtschaft und damit Pflege der Kulturlandschaft sichergestellt werden. Auf Grund der begrenzten Kapazität kann die klassische Flurbereinigung diesen Neuordnungsbedarf jedoch kaum erfüllen. Hinzu kommt, dass die Effektivität der Bodenordnung auf Eigentumsbasis bei klein strukturierten Eigentumsverhältnissen und stetig steigendem Pachtlandanteil von derzeit schon über 50 % in Westdeutschland stark abnimmt.

Vor diesem Hintergrund kann der freiwillige Nutzungstausch die Instrumente zur ländlichen Bodenordnung wirkungsvoll ergänzen (vgl. EWALD 2003; LORIG 2003). Obwohl die Vorläufer und Ursprünge des heutigen Verfahrens bis in die 40er Jahre des vorigen Jahrhunderts zurückreichen (vgl. SCHÄUBLE 2003), liegt mit SCHÄUBLE 2007 nun erstmals eine umfassende wissenschaftliche Auseinandersetzung mit der Thematik vor, die auch die praktischen Erfahrungen mit einbezieht und auswertet. Die Arbeit stellt zunächst die historische Entwicklung der freiwilligen Bodenordnung in Deutschland von ihren Anfängen bis heute geschlossen dar. Dies bildet die Grundlage

zur Analyse repräsentativer Fallbeispiele, die die Erfolgsfaktoren, aber auch bisher ungeklärte Problembereiche deutlich hervortreten lässt. Deren Lösung führt im Ergebnis zu einer Systematik der verschiedenen Vorgehensweisen und geschlossenen Methodik des freiwilligen Nutzungstausches auf Pachtbasis. Eine nähere Vorstellung der Dissertation enthält unter anderem das Autorreferat in Heft 10/2007 (S. 353 f.) dieser Zeitschrift. Die Erkenntnisse aus den praxisbezogenen Untersuchungen, durchgeführt in den Jahren 2003–2006, sind von SCHÄUBLE 2008 in dem Beitrag „Die gegenwärtige Praxis des Nutzungstausches in Deutschland“ zusammengefasst. Hieran soll die nun vorliegende Erhebung anschließen und einen abschließenden Überblick über den länderspezifisch höchst unterschiedlichen Einsatz der freiwilligen Bodenordnung auf Eigentums- und Pachtbasis in Deutschland geben. Daraus können zudem wertvolle Erkenntnisse für deren weitere Anwendung und Entwicklung gezogen werden. Den Mitarbeitern in den Landentwicklungsverwaltungen sei an dieser Stelle ausdrücklich gedankt für ihre wertvollen Hinweise und Beteiligung an der Evaluation.

## 2 Förderung des Land- und Nutzungstausches in der GAK

In der Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ nach Art. 91 a GG (kurz GAK) wird der freiwillige Landtausch auf Eigentums- und Pachtbasis seit dem ersten Rahmenplan 1973–1976 (BT-Drucksache 7/61 vom 15.01.1973) mit sich wandelnden Konditionen gefördert. Bis 2001 (vgl. Rahmenplan 2001–2004, BT-Drucksache 14/5900 vom 08.05.2001) war der Tausch von Pachtland in den Förderungsgrundsätzen für den freiwilligen Landtausch als Sonderform mit geregelt. Erst 2002 (siehe Rahmenplan 2002–2005, BT-Drucksache 14/9009 vom 06.05.2002) wurde diese Art der Bodenordnung auf Grund der positiven Erfahrungen aus Rheinland-Pfalz unter der neuen Bezeichnung „freiwilliger Nutzungstausch“ als eigenständiger Förderungstatbestand normiert. Seitdem wird in der GAK der Begriff „Landtausch“ für die freiwillige Bodenordnung auf Eigentumsbasis und der Begriff „Nutzungstausch“ für die freiwillige Bodenordnung auf Pachtbasis verwandt. Diese Begrifflichkeiten wurden auch beibehalten, als 2004 die bis dahin getrennten Instrumente der ländlichen Neuordnung unter den „Grundsätzen für die Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung“ (vgl. Rahmenplan 2004–2007, BT-Drucksache 15/3151



vom 21.05.2004) zusammengefasst wurden und damit die besondere Hervorhebung des Nutzungstausches wieder aufgehoben wurde.

Der freiwillige Landtausch (FLT) wurde zunächst als notariell beurkundeter Grundstückstausch durchgeführt und neben dem Erlass der Grunderwerbssteuer und einer Befreiung von den Gerichtsgebühren schon ab 1959 mit Bundesmitteln gefördert (Erstattung von bis zu 85 % der Helfer- und Notarkosten; vgl. „Richtlinie für den freiwilligen Landtausch als Maßnahme zur Verbesserung der Agrarstruktur“ vom 18.08.1958, MinBl. BML S. 315). Mit den 1976 in das FlurbG neu eingefügten §§ 103 a–i erfolgte dann die allmähliche Überleitung des rein privatrechtlichen in ein hoheitlich geleitetes Verfahren, weil sich die notariellen Beurkundungen einschließlich der oft langwierigen Lastenfreistellungen und -übertragungen als zu schwerfällig erwiesen haben. Heute spielt der privatrechtliche Landtausch keine Rolle mehr; er wurde in der Praxis der ländlichen Neuordnung vollständig durch das behördlich geleitete Verfahren nach §§ 103 a ff. FlurbG abgelöst (vgl. schon KLEIN 1992). Der freiwillige Nutzungstausch (FNT) ist seit 1973 wie der freiwillige Landtausch im Rahmen der GAK förderfähig. Die Förderung umfasst für beide Verfahrensarten der freiwilligen Bodenordnung für die Tauschpartner, d.h. die Grundstückseigentümer beim FLT bzw. die Verpächter und Pächter beim FNT, folgende Zuwendungen (vgl. GAK-Rahmenplan 2009–2012):

- Zuschuss von bis zu 75 % zu den Kosten für Vorarbeiten, d.h. der als zuwendungsfähig anerkannten Kosten zur Untersuchung, ob ein Land- bzw. Nutzungstausch zweckmäßig ist und mit Erfolg durchgeführt werden kann,
- Zuschuss von bis zu 75 % zur sog. Helfervergütung, d.h. der als zuwendungsfähig anerkannten Kosten zur Beauftragung eines Dritten zur Führung der Verhandlungen, Erstellung des Tauschplanes bzw. des Nutzungs- und Bewirtschaftungskonzepts und Einholung der Einverständniserklärungen aller Beteiligten sowie
- Zuschuss von bis zu 75 % zu den Kosten für investive Folgemaßnahmen, insbesondere zur Instandsetzung der neuen Grundstücke und zur Landschaftspflege.

Der Regelfördersatz von 75 % kann bei Verfahren, die der Umsetzung eines integrierten ländlichen Entwicklungskonzepts dienen oder im Rahmen eines LEADER-Projekts durchgeführt werden, um bis zu 10 Prozentpunkte erhöht werden (sog. ILE-Bonus). Daneben trägt das Land beim FLT, wie bei jedem Verfahren nach dem FlurbG, die Kosten für das Tätigwerden der Flurbereinigungsbehörden und die Kosten zur Berichtigung der öffentlichen Bücher, insb. Grundbuch und Liegenschaftskataster. Ferner kann beim FNT eine einmalige Pachtprämie an Nichtlandwirte in Höhe von bis zu 200 € pro ha gezahlt werden, die als Anreiz dienen soll, sich als Grundstückseigentümer und Verpächter am Tausch zu beteiligen.

Da der GAK-Rahmenplan nur den Rechtscharakter einer Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern hat, bedarf er zur Umsetzung entsprechender Förderrichtlinien in den Ländern, die für die Zuwendungsempfänger dann maßgeblich sind. Dabei dürfen die Länder die Förderungsgrundsätze der GAK in ihren Förderprogrammen

einschränken oder durch landeseigene Mittel erweitern. Hierzu drei Beispiele: In Baden-Württemberg ist nach der „Richtlinie des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum zur Förderung der Flurneuordnung und Landentwicklung – Integrierte Ländliche Entwicklung – (FördR-ILE)“ vom 15.01.2008 (Az. 46-8561) bezüglich der Vorarbeiten und der Helfervergütung eine Förderung von 75 % möglich und können investive Folge- und landschaftspflegerische Maßnahmen im FLT mit bis zu 75 % bezuschusst werden. In Bayern werden nach den „Finanzierungsrichtlinien Ländliche Entwicklung (FinR-LE)“ (Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums für Landwirtschaft und Forsten vom 04.01.2008, Az. E 5-7554-1770) die Vorarbeiten und die Helfervergütung mit bis zu 75 % gefördert sowie im FLT investive Folgemaßnahmen und im FNT neben der Gewährung von Pachtprämien (max. 200 €/ha) landschaftspflegerische Maßnahmen mit bis zu 75 % bezuschusst. Dabei kann die Förderung bezüglich der Helfervergütung und der Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf bis zu 100 % aus Landesmitteln angehoben werden. In Rheinland-Pfalz ist nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau zur „Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung“ vom 08.12.2004 (MinBl. 2005 Nr. 2, S. 74) eine Förderung bezüglich der Vorarbeiten von bis zu 75 % und der Helfervergütung von bis zu 80 % möglich, ferner können im FLT Folgemaßnahmen mit bis zu 75 % bezuschusst und im FNT Pachtprämien bis zu einer Höhe von 200 €/ha gezahlt werden.

### 3 Flächenleistung der freiwilligen Bodenordnung

Der Landtausch hat sich trotz vergleichbarer Förderkonditionen im Gegensatz zum Nutzungstausch seit Aufnahme in die GAK schnell etabliert. Tab. 1 gibt die im Rahmen der GAK geförderten Anträge und die daraus resultierende Flächenleistung wieder, wobei die Landtauschverfahren nach §§ 54 f. LwAnpG nicht mit einbezogen sind, da sie mit der Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse eine andere Zielstellung verfolgen. Aus der Statistik geht hervor, dass in den 35 Jahren von 1973 bis 2007 mit leicht steigender Tendenz jährlich rd. 400 Anträge auf freiwilligen Landtausch mit einer durchschnittlichen Verfahrensgröße von 15,6 ha gefördert wurden. Dies entspricht einer jährlichen Flächenleistung von rd. 6150 ha pro Jahr. Die einzelnen Verfahren sind dabei vergleichsweise klein, was sich auch darin zeigt, dass ein FLT im Mittel nur 4–5 Tauschpartner mit je 2–3 Besitzstücken, also insgesamt weniger als 10 Grundstücke umfasst.

Interessant ist in diesem Zusammenhang ein Vergleich mit den hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach dem FlurbG und § 56 LwAnpG. Nach der Agrarberichterstattung des Bundes wurden in dem Zeitraum von 1973 bis 2007 mit starken Schwankungen jährlich rd. 300 Verfahren mit einer durchschnittlichen Größe von rd. 600 ha durch Schlussfeststellung abgeschlossen. Dies entspricht

**Tab. 1: Durch die GAK geförderte freiwillige Landtauschverfahren (FLT), zunächst auf privatrechtlicher Grundlage und ab 1976 nach §§ 103 a – i FlurbG, bis 1995 nur für die alten Länder und ab 1996 für Gesamtdeutschland (Quelle: SCHÄUBLE 2007, S. 28; Jahresberichte Integrierte Ländliche Entwicklung des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz)**

Jahr	Anzahl	Fläche in ha									
			<b>1980</b>	240	2488	<b>1990</b>	250	2585	<b>2000</b>	563	9823
			<b>1981</b>	268	3480	<b>1991</b>	336	4654	<b>2001</b>	575	12785
			<b>1982</b>	222	2610	<b>1992</b>	350	4622	<b>2002</b>	562	8179
<b>1973</b>	456	4320	<b>1983</b>	247	2946	<b>1993</b>	390	5007	<b>2003</b>	549	7475
<b>1974</b>	360	1094	<b>1984</b>	343	4078	<b>1994</b>	417	7291	<b>2004</b>	587	8793
<b>1975</b>	446	2538	<b>1985</b>	357	27181	<b>1995</b>	462	5861	<b>2005</b>	505	9511
<b>1976</b>	442	3658	<b>1986</b>	287	4116	<b>1996</b>	440	6600	<b>2006</b>	571	13461
<b>1977</b>	350	4606	<b>1987</b>	305	3982	<b>1997</b>	439	5375	<b>2007</b>	479	10205
<b>1978</b>	262	2952	<b>1988</b>	409	6465	<b>1998</b>	532	8184			
<b>1979</b>	228	3581	<b>1989</b>	357	5928	<b>1999</b>	529	9036			

einer jährlichen Flächenleistung von über 180 000 ha pro Jahr. An der insgesamt bereinigten Fläche hat der freiwillige Landtausch damit immerhin einen Anteil von 3,3 %. Dieser Anteil dürfte mittel- bis langfristig auf 4–5 % steigen, da die Flächenleistung der hoheitlichen Bodenordnung wegen des starken Personalabbaus in den Flurbereinigungsverwaltungen verbunden mit zunehmend komplexeren Aufgaben leicht rückläufig ist und sich auf schätzungsweise 120–150 000 ha pro Jahr einpendeln wird.

Der Nutzungstausch wurde nach der Agrarberichterstattung des Bundes erstmals 1977 in zwei Verfahren durchgeführt: In Baden-Württemberg wurden 186 Besitzstücke mit einer Gesamtfläche von 40 ha von 20 beteiligten Tauschpartnern getauscht und in Niedersachsen 7 Flächen mit insg. 6 ha von 4 Beteiligten (SCHÄUBLE 2007). In neuerer Zeit hat Rheinland-Pfalz als erstes Bundesland mit dem „Landtausch- und Pachtförderungsprogramm für die Land- und Forstwirtschaft (LPPF)“ vom 12.05.1992 (MinBl. Nr. 8, S. 247) die Instrumente zur Förderung der Bodenmobilität und Bodenordnung auf Pachtbasis besonders forciert. Die Richtlinie stellte fast ein Jahrzehnt das einzige Förderprogramm innerhalb des Bundesgebietes dar, welches eine Verbesserung der Bewirtschaftungsverhältnisse auf Pachtbasis anstrebte. So verwundert es nicht, dass bis zum Jahr 2002 der Nutzungstausch mit Ausnahme eines kleineren Verfahrens in Thüringen (1996: 2 Beteiligte tauschten je ein Besitzstück von rd. 1 ha Größe) nur in Rheinland-Pfalz zum Einsatz kam. Ab 2003 fanden erstmals auch in anderen Ländern Nutzungstauschverfahren statt, wie in Tab. 2 dargestellt. Aus der Aufstellung geht hervor, dass seit 2002 jährlich rd. 43 Verfahren mit einer Gesamtfläche von rd. 2800 ha abgeschlossen werden. Dies entspricht einem Anteil von rd. 2 % an der neu geordneten Fläche in Deutschland von gegenwärtig 120–150 000 ha pro Jahr. Ein Verfahren umfasst dabei nach den Daten der Tab. 2 im Durchschnitt fast 30 Tauschpartner, die auf einer Fläche von rd. 58 ha insg. 66 Besitzstücke zur Flächenarrondierung untereinander austauschen. Ein Grundstückseigentümer und

Verpächter bringt also im Mittel rd. 2,2 Grundstücke von je 0,88 ha Größe in den FNT ein.

#### 4 Zur Etablierung der freiwilligen Bodenordnung

Wie die Verfahrensstatistik (Tab. 1) zeigt, stellt der freiwillige Landtausch nach §§ 103 a ff. FlurbG eine feste Größe in der ländlichen Neuordnung dar. Er dient heute vor allem dazu, in einem einfachen und schnellen Verfahren mit wenigen Eigentümern die Grundstücks- und Nutzungsstruktur durch Tausch ganzer Flurstücke zu verbessern. Hierzu wurde in der Novelle des FlurbG 1994 seine Zielstellung nach § 103 a Abs. 1 FlurbG dahingehend erweitert, dass er nicht nur dazu dient, „ländliche Grundstücke zur Verbesserung der Agrarstruktur ... zusammenzulegen“, sondern allgemein „... neu zu ordnen.“ Deshalb kann ein FLT heute auch durchgeführt werden, wenn Grundstücke lediglich an die für ihre Bewirtschaftung besser geeignete Stelle getauscht werden sollen, ohne dass damit zugleich eine Flächenarrondierung verbunden sein muss (vgl. BT-Drucksache 12/7909 vom 15.06.1994, S. 9). Somit ist es auch möglich, den Landtausch im Sinne von § 86 Abs. 1 Nr. 3 FlurbG zur Auflösung von Landnutzungskonflikten einzusetzen, indem z.B. die Gemengelage von Grundstücken der Landwirte einerseits und an Naturschutzflächen (Feuchtgebiete, Retentionsflächen, Gewässerrandstreifen, etc.) interessierter Eigentümer andererseits in der Weise behoben wird, dass in einem einvernehmlichen Tausch die ersten die Flächen für die Landwirtschaft und die anderen die für den Naturschutz wichtigen Grundstücke erhalten (vgl. KERN 1992; BERGEMANN 2000 mit dem Beispiel Hohner See, Kreis Rendsburg-Eckernförde). Ein solcher interessenskonformer Grundstückstausch „aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ ist in § 103 a Abs. 2 FlurbG als Anwendungsfall ausdrücklich genannt.



**Tab. 2: Durch die GAK geförderte freiwillige Nutzungstauschverfahren (FNT) auf Pachtbasis (Quelle: SCHÄUBLE 2007, S. 28; Jahresberichte Integrierte Ländliche Entwicklung)**

Jahr	Anzahl der abgeschlossenen FNT in den Ländern							Verfahren insg.	Fläche in ha	Beteiligte	Besitz- stücke
	BW	BY	HB	HE	RP	ST	TH				
1995					1			1	11	2	19
1996					1		1	2	6	5	6
1997					1			1	4	2	9
1998					2			2	3	4	20
1999					1			1	8	2	12
2000					24			24	191	150	262
2001					4			4	46	19	144
2002					58			58	2328	1368	4224
2003		6			42	2		50	2629	1226	2662
2004	4	3		2	28			37	3960	1539	2805
2005	1	12	1	2	28			44	3325	2076	3900
2006		7			27			34	2102	1146	2862
2007		11			23			34	2227	1169	2277
<b>Summe</b>	5	39	1	4	240	2	1	292	16840	8708	19202

Betrachtet man die Bundesländer in Einzelnen (vgl. Jahresberichte Integrierte Ländliche Entwicklung), liegt der Schwerpunkt des freiwilligen Landtausches nach der Anzahl der pro Jahr abgeschlossenen Verfahren heute in Bayern und Rheinland-Pfalz mit jeweils über 20 %, gefolgt von Schleswig-Holstein mit über 10 % sowie Hessen, Niedersachsen und NRW mit 6–8 % aller Verfahren. In Baden-Württemberg (rd. 5 %) ist der FLT eher unbedeutet. Im Saarland und den Stadtstaaten wurden in den letzten Jahren keine Verfahren durchgeführt. Weniger als 20 % aller Verfahren nach §§ 103 a ff. FlurbG entfallen auf die neuen Länder, mit dem Hauptanteil in Thüringen (rd. 7 %).

Im Ländervergleich muss zur Beurteilung der Intensität und Bedeutung des FLT eine Relation zur Bodenordnungstätigkeit, d.h. zur Flächenleistung der ländlichen Bodenordnung im jeweiligen Land hergestellt werden. Danach liegt der Schwerpunkt des freiwilligen Landtausches mit Abstand in Schleswig-Holstein, gefolgt von Rheinland-Pfalz und Bayern, während er in allen anderen Flächenländern Westdeutschlands von geringerer Bedeutung ist, jedoch einen festen Platz in der ländlichen Bodenordnung hat. Die herausragende Stellung des FLT in Schleswig-Holstein ist damit zu erklären, dass die Flurstrukturen weitgehend geordnet sind und ein agrarstrukturell bedingter Bodenordnungsbedarf vielfach nur noch punktuell besteht, also mit dem Landtausch elegant gelöst werden kann. In den anderen Ländern dürfte die Bodenordnungspolitik ausschlaggebend sein, d.h. welche Bedeutung freiwilligen Initiativen beigemessen wird und vor allem wie für sie in der Öffentlichkeitsarbeit geworben wird. Daneben ist natürlich die agrarstrukturelle Situation in der Region entscheidend. Denn der Einsatz des freiwilligen Landtausches ist nur sehr begrenzt möglich, da er seinem Wesen nach und von den rechtlichen Rahmenbedingungen her an enge Voraussetzungen gebunden ist:

- Antragsverfahren, wobei die Antragsteller der Flurbereinigungsbehörde glaubhaft darlegen müssen, dass sich der beabsichtigte Grundstückstausch aller Voraussicht nach verwirklichen lässt,
  - Einvernehmen aller Grundstückseigentümer und betroffenen Rechtsinhaber zur geplanten Neuordnung der Grundstücke,
  - möglichst Tausch ganzer Grundstücke bzw. Flurstücke ohne größere Vermessungsarbeiten (Grundstücksteilungen),
  - weitgehend intakte Infrastruktur (Wege- und Gewässernetz) zur Erschließung der neu geordneten Flächen sowie
  - Verzicht auf einen Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan nach § 41 FlurbG; Durchführung von wege- und gewässerbaulichen sowie landschaftsgestaltenden und bodenverbessernden Folgemaßnahmen nur im geringen Umfang und im Einvernehmen mit den jeweils zuständigen Planungsträgern.
- Sofern diese Voraussetzungen nicht vorliegen, aber ein dringender Bodenordnungsbedarf besteht, wird in der Regel ein hoheitliches Bodenordnungsverfahren nach dem FlurbG eingeleitet, insbesondere ein beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren nach §§ 91 ff. FlurbG oder ein vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren zur Landentwicklung nach § 86 FlurbG. Dies schließt nicht aus, dass das angeordnete Verfahren dem Leitbild der konsensorientierten Planung folgend weitgehend einvernehmlich durchgeführt wird und die Ausbaumaßnahmen zur Kostenersparnis auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden. Insofern stellt sich die Frage nach einer Weiterentwicklung des freiwilligen Landtausches kaum und erübrigen sich Initiativen, sein Anwendungsspektrum (nochmals) zu erweitern. Für bodenordnerische Aufgaben, die über die Möglichkeiten und Grenzen des Landtausches (hierzu eingehend THOMAS 1993) hinausgehen,

bietet das FlurbG eine abgestimmte Palette von hoheitlichen Verfahrensarten auf Eigentumsbasis.

Im Gegensatz zum Landtausch wird der Nutzungstausch in den Ländern höchst unterschiedlich praktiziert (siehe Tab. 2), was die Frage nach den agrarstrukturellen Ursachen und der zukünftigen Entwicklung aufwirft. Zur Beantwortung hat SCHÄUBLE 2007 bereits im Jahr 2003, aktualisiert 2006 eine Umfrage bei den Mitgliedern des AK „Grundsatzangelegenheiten“ der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft nachhaltige Landentwicklung (Arge Landentwicklung) durchgeführt. Das Ergebnis wurde vom Autor Mitte 2009 nochmals evaluiert, um ein abschließendes Bild zu erhalten. Danach kann heute davon ausgegangen werden, dass das Anwendungsspektrum des FNT gefestigt ist. Im Einzelnen ergibt sich folgende Situation in den Ländern:

**In den Stadtstaaten** (Berlin, Bremen, Hamburg) hat die Landwirtschaft naturgemäß keine größere wirtschaftliche und strukturelle Bedeutung. In Berlin gibt es nur rd. 40 landwirtschaftliche Betriebe, die auf Grund ihrer Flächenstruktur keine Bodenordnung benötigen. In Hamburg (SCHULTZ 2009) ist die Nutzungsstruktur von einem hohen Anteil an mehrjährigen Sonderkulturen (Obstbau, Baumschulen, Zierpflanzen, etc.) geprägt, so dass die Produktions- und Arbeitsbedingungen kaum auf Pachtbasis verbessert werden können. Für den Nutzungstausch besteht deshalb kein Bedarf; die Stadt nutzt vielmehr ihren großen Anteil stadteigener Flächen zur Unterstützung der agrarstrukturellen Entwicklung. Auch in Bremen wird für den FNT in Zukunft keine Notwendigkeit gesehen; bisher wurde ein Verfahren im Jahr 2005 erfolgreich durchgeführt und abgeschlossen.

**In den neuen Bundesländern** (EBERT-HATZFELD 2009; KLEINFELD 2009; WESTFELD 2009; WIENAND 2009) wird der freiwillige Nutzungstausch wegen der agrarstrukturellen Verhältnisse nach einhelliger Auffassung generell als überflüssig angesehen. Es ist auch nicht abzusehen, dass mittel- bis langfristig ein Bedarf für eine von den Ländern geförderte Bodenordnung auf Pachtbasis entsteht. Dies hat seine Ursache in der Landwirtschaftsentwicklung Anfang der 90er Jahre. Vor der Wende existierten in der DDR rd. 4000 LPGen, davon 2868 LPG-Tierproduktion ohne eigene Flächen und 1101 LPG-Pflanzenproduktion mit einer durchschnittlichen Größe von 4800 ha, die über 90 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche bewirtschafteten. In der rasant ablaufenden Umstrukturierung von der kollektiven zur marktwirtschaftlichen Landwirtschaft in den Jahren 1989–1992 haben sich die LPG-Nachfolgeunternehmen, Wieder- und Neueinrichter im Ganzen betrachtet sehr kooperativ verhalten und die neuen Nutzungsverhältnisse untereinander weitgehend einvernehmlich abgestimmt. In Einzelfällen haben die Flurneuordnungsbehörden die Landwirte bei der Arrondierung ihrer Bewirtschaftungseinheiten durch Moderation zwischen den Betrieben und durch örtliche Absteckung der Bewirtschaftungsgrenzen unterstützt (WIENAND 2009). Hierdurch blieb die großflächige Bewirtschaftungsstruktur der LPGen erhalten und die Betriebe verfügen heute über arrundierte Bewirtschaftungseinheiten mit durchschnittlichen Schlaggrößen von 30–50 ha; nur in Sachsen und Thüringen liegen die gepachteten Flächen zum Teil

verstreut und in Gemengelage. Hauptaufgabe der ländlichen Bodenordnung zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Landwirtschaft ist deshalb die bessere Erschließung der Flächen durch den ländlichen Wegebau, die Verbesserung der agrarökologischen Situation durch landschaftsgestaltende Maßnahmen und natürlich die Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse (vgl. THIEMANN 2004, 2007).

In den alten Bundesländern zeigt sich in der Anwendung des Nutzungstausches ein sehr heterogenes Bild. Bei generalisierter Betrachtung lassen sich jedoch drei Gruppen erkennen: In der Flurbereinigungsverwaltung von **Schleswig-Holstein und dem Saarland** liegen mit dem Instrument des FNT keine praktischen Erfahrungen vor und es wird auf Grund der vorhandenen Betriebsstrukturen (weitgehend arrundierte und erschlossene Flächen) auch für die Zukunft kein Handlungsbedarf gesehen (KRANNIG 2009, RITSCH 2009). Insbesondere in Schleswig-Holstein würde eine weitere Zusammenlegung der ohnehin schon großflächigen Bewirtschaftungseinheiten Eingriffe in die Landschaftsstruktur nach sich ziehen, die im Rahmen des Nutzungstausches nicht zu bewältigen wären. Anders verhält sich die Situation in **Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Hessen**. Obwohl der Nutzungstausch in den Ländern durchaus zur Verbesserung der Agrarstruktur beitragen könnte, wird er von den Landwirten kaum nachgefragt. Gerade in Hessen (FRANZ 2009) ist die Nachfrage speziell in den ehemaligen Realteilungsgebieten wesentlich geringer als zunächst angenommen und erwartet wurde. Dies liegt vor allem darin begründet, dass die Pächter mit den jeweiligen Eigentümern vielfach selbst Flächentausche auf Pachtbasis (Unterverpachtung) organisieren und ohne fremde Hilfe durchführen.

Nur in **Baden-Württemberg, Bayern und Rheinland-Pfalz** kann nach eigenen Angaben der Flurneuordnungsverwaltungen davon ausgegangen werden, dass der Nutzungstausch zu einem neuen Verfahren der ländlichen Bodenordnung geworden ist und den sog. Instrumentenkoffer erweitert hat. In Rheinland-Pfalz wird die Bodenordnung auf Pachtbasis seit nunmehr fast 20 Jahren äußerst erfolgreich praktiziert; insofern kann auf den nach wie vor aktuellen Bericht von SCHÄUBLE 2008 (S. 55 f.) verwiesen werden. Wie aus Tab. 2 hervorgeht, entfallen rd. 80 % aller in Deutschland durchgeführten FNT auf Rheinland-Pfalz. Mit Schwankungen wurden in den letzten Jahren rd. 30 Verfahren pro Jahr mit insgesamt 1500–2000 ha Fläche abgeschlossen. Damit hat der Nutzungstausch einen Anteil von rd. 10 % an der jährlich neu geordneten Fläche, die bis zu 15 000 ha in Verfahren nach dem FlurbG beträgt (KRAN 2004). Auch wenn die Verfahrenstatistik 2008 leicht rückläufig ist (15 FNT-Verfahren mit 1147 ha Gesamtfläche), trägt der Nutzungstausch maßgeblich zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Landwirtschaft bei und ist aus Sicht der Landentwicklungsverwaltung unverzichtbar.

In Bayern (EWALD 2009) hat sich der FNT vor allem im fränkischen Realteilungsgebiet, in dem eine starke Besitzersplitterung und eine hohe Pachtquote zusammentreffen, etabliert. Die Verfahren werden ganz überwiegend von der bbv-LandSiedlung GmbH als zugelassener Helfer initiiert und begleitet. Dies erfolgt in enger Abstimmung



mit dem zuständigen Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) als Flurbereinigungsbehörde. Die Förderung beschränkt sich dabei im Wesentlichen auf die Helfervergütung und die Pachtprämie. Nur in Einzelfällen wird der Nutzungstausch von der Flurbereinigungsbehörde selbst durchgeführt. Bis jetzt konnten so insgesamt 64 Tauschvorhaben mit einer Gesamtfläche von 3660 ha abgeschlossen werden; nur 3 Landtauschverfahren erfolgten dabei in Kombination mit einem laufenden Flurbereinigungsverfahren. Auch in Baden-Württemberg (HILSENBECK 2009) wird der FNT als Instrument der ländlichen Neuordnung angesehen, obwohl in den Jahren 2004–2008 erst fünf Verfahren abgeschlossen wurden; weitere sind jedoch in Vorbereitung bzw. Durchführung begriffen. Die Nutzungstauschverfahren werden sowohl von den Flurbereinigungsbehörden, als auch von anderen Stellen (insb. LBBW Immobilien Landsiedlung GmbH) moderiert und bearbeitet.

## 5 Weitere Entwicklung der Bodenordnung auf Pachtbasis

Der freiwillige Nutzungstausch ist inzwischen in mehr als 300 abgeschlossenen Verfahren (Stand Ende 2008) erprobt und methodisch ausgereift. Daher ergeben sich aus der Praxis nur noch punktuelle Verbesserungsvorschläge, die in Anlehnung an die Darstellung der wesentlichen Verfahrenselemente bei SCHÄUBLE 2008 b (S. 56 ff.) folgende Aspekte betreffen:

**Moderation:** Die Gespräche mit den Verpächtern können nicht ausschließlich den Pächtern überlassen werden. Der Helfer hat neben der Mediation in Streitfällen als Moderator des Verfahrens auch eine Informations- und Beteiligungspflicht gegenüber den Verpächtern als Eigentümer der Tauschflächen.

**Ermittlung und Nutzung personenbezogener Daten:** Im isolierten Nutzungstausch können Daten, die zu anderen Zwecken erhoben und in Datenbanken gespeichert sind (insb. INVEKOS und AGLB) nicht ohne weiteres vom Moderator verwandt werden. Hierzu bedarf es der ausdrücklichen Erlaubnis durch die Betriebsinhaber und Grundstückseigentümer. Sie kann vom Moderator zu Beginn des Verfahrens bei den ersten Informationsveranstaltungen bzw. den darauf folgenden Gesprächen zur Bearbeitung des Nutzungstausches eingeholt werden.

**Umsetzung des Bewirtschaftungskonzepts:** Im freiwilligen Nutzungstausch haben sich Sammelpachtverträge nicht bewährt und als unzweckmäßig erwiesen. Vielmehr werden von den Grundstückseigentümern und landwirtschaftlichen Unternehmen zur Umsetzung des Nutzungs- und Bewirtschaftungskonzepts in der Regel Einzelpachtverträge in der Form gewünscht, dass jeder Verpächter mit seinen neuen Pächtern jeweils einen Vertrag über die verpachteten Grundstücke abschließt. Dazu werden alle bestehenden Pachtverhältnisse aufgelöst und entsprechend der vorgesehenen Bewirtschaftungsstruktur neue Pachtverträge nach vorgegebenem Standard mit einheitlicher Dauer und Pacht abgeschlossen (Einheitspachtvertrag). Dies setzt voraus, dass sich zuvor auf einen einheitlichen

Pachtzins geeinigt wird, was bei großen Pachtpreisunterschieden durchaus Schwierigkeiten bereiten kann. In Bayern erfolgt die Umsetzung des FNT daher überwiegend über Unterverpachtungsregelungen, so dass die bisherigen Pachtverhältnisse bestehen bleiben können und nur hinsichtlich der Pachtdauer angepasst werden müssen.

**Änderungen am Wegenetz:** Nach den Erfahrungen in Bayern (EWALD 2009) scheitert die Entwidmung von Wegen nicht selten an der fehlenden Bereitschaft der Gemeinden bzw. an deren Forderung, die Wegeflächen mit anderer Zweckbestimmung (z.B. als Uferrandstreifen) dauerhaft an anderer Stelle auszuweisen. Ferner fehlt in den Förderrichtlinien für den FNT die Möglichkeit, auch den ländlichen Wegebau als investive Folgemaßnahme bezuschussen zu können. Hieraus ergibt sich dann der Wunsch, die besagten Maßnahmen in einem nachlaufenden Flurbereinigungsverfahren durchzuführen.

**Durchführung von Kompensationsmaßnahmen:** Sowohl die Förderungsgrundsätze der GAK als auch die Förderprogramme der Länder zur integrierten ländlichen Entwicklung sehen vor, dass den Belangen des Natur- und Umweltschutzes Rechnung zu tragen ist. Dementsprechend werden die Naturschutzbehörden frühzeitig am Verfahren beteiligt, um die beabsichtigten Maßnahmen zu erörtern und gemeinsam die daraus notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einvernehmlich festzulegen. Die ausreichende Berücksichtigung naturschutzfachlicher Aspekte stellt heute daher kein nennenswertes Problem mehr dar.

**Kombination mit Verfahren nach dem FlurbG:** In der Praxis sind nach wie vor alle Varianten der Kombination des Nutzungstausches mit Verfahren nach dem FlurbG zu finden und werden nachvollziehbar begründet (vgl. HILSENBECK 2009). Aktuelle Erfahrungen in Bayern (EWALD 2009) zeigen, dass vermehrt sehr einfach gehaltene Flurbereinigungsverfahren in Fortsetzung eines Nutzungstausches gewünscht werden, um die örtliche Infrastruktur instand zu setzen und einzelne, die Arrondierung störende Wege zu beseitigen sowie notwendige Ausgleichsmaßnahmen und ergänzende Eigentumsregelungen durchzuführen. Hierzu bietet sich das sog. agrarische Kleinverfahren nach § 86 Abs. 1 Nr. 4 FlurbG an (vgl. SCHWANTAG/WINGERTER 2008, Erl. zu § 86, Rd.-Nr. 14).

**Hoheitliche Bodenordnung auf Pachtbasis (Nutzungsregelung):** Nicht selten führt das zwingend notwendige Einverständnis aller Beteiligten (Verpächter und Pächter) zu suboptimalen Ergebnissen oder dem gänzlichen Scheitern von Nutzungstauschverfahren trotz günstiger Rahmenbedingungen. Vor diesem Hintergrund hat THIEMANN 2008 die Vorschläge zur Ergänzung von §§ 57 und 70 FlurbG (SCHÄUBLE 2007, 2008 a) aufgegriffen und eine Konzeption zur hoheitlichen Bodenordnung auf Pachtbasis (Nutzungsregelung) als Teil des Flurbereinigungsverfahrens entworfen und zur Diskussion gestellt. Die Rückmeldungen aus den Ländern hierauf ergeben ein einheitliches Meinungsbild, welches den freiwilligen Nutzungstausch für völlig ausreichend hält und eine hoheitliche Regelung durchweg ablehnt. Dabei wird vor allem angeführt, dass durch eine gesetzliche Regelung die Wesensmerkmale des Nutzungstausches, nämlich die absolute Freiwilligkeit und die schnelle Wirksamkeit des Verfah-

rens, verloren gehen. Ferner werden Akzeptanzprobleme genannt, da die vorgestellten Anspruchs- und Abfindungsberechnungen zur wertgleichen Pachtabfindung vergleichsweise komplex sind und im Gegensatz zur wertgleichen Landabfindung in der Flurbereinigung vom Laien kaum nachvollzogen werden können. Es werden aber auch rechtlich Probleme aufgeworfen, ob eine hoheitliche Bodenordnung auf Pachtbasis verfassungsrechtlich überhaupt zulässig ist (vgl. hierzu SCHÄUBLE 2008 a) und wie das Verfahren im Einzelnen rechtssicher ausgestaltet sei.

## 6 Fazit und Ausblick

Da für die zukunftsfähigen Betriebe neben der Betriebsgröße (Flächenausstattung) als solcher die Betriebsstruktur (Flurverfassung) zum entscheidenden Wettbewerbskriterium geworden ist, steigt mit dem anhaltenden Strukturwandel der Bodenordnungsbedarf für die Landwirtschaft. Wie LORIG 2003 darstellt, werden auf Grund des Konzentrationsprozesses in Zukunft optimierte Agrarstrukturen entscheidend für die Existenzfähigkeit der Landwirtschaft sein, mit der Folge, dass der klein parzellierte und zersplitterte Grundbesitz durch große Bewirtschaftungseinheiten ersetzt, das Wegenetz entsprechend ausgedünnt und somit die Nachteile einer kleinflächigen Bewirtschaftung überwunden werden müssen. Vor diesem Hintergrund kann der freiwillige Nutzungstausch auf Pachtbasis bei Vorliegen der Voraussetzungen eine schnelle Strukturverbesserung bewirken und durchaus eine Alternative zur Flurbereinigung darstellen. Im Zuge des drastischen Personalabbaus um fast die Hälfte der Stärke Anfang der 1980er Jahre sind die Flurbereinigungsverwaltungen jedoch zunehmend gezwungen, sich auf ihre Kernaufgaben im Bereich der Bodenordnung zu konzentrieren und Planungsarbeiten soweit möglich zu vergeben. Hierzu gehört auch der Nutzungstausch, weil in der Regel keine Kapazitäten frei sind, diese Aufgabe im größeren Stil zu übernehmen. Somit gibt es zur Vergabe und Honorierung der Helfertätigkeit keine Alternative. Soll der Nutzungstausch in Zukunft auch außerhalb von Rheinland-Pfalz stärker genutzt werden, bedarf es nach Ansicht des Autors zweier Initiativen: Zum einen ist die Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildung zu intensivieren, um den Bekanntheitsgrad und die Akzeptanz bei den Landwirten zu erhöhen. Zum anderen sind Möglichkeiten einer stärkeren Eigenbeteiligung zu suchen, um die Finanzierung der Moderation und Planung auch bei größerem Volumen an Verfahren zu gewährleisten. Hier ist die Praxis gefordert, den Nutzungstausch verstärkt in das Bewusstsein der Landwirte zu bringen, und die Forschung, geeignete Finanzierungsmodelle zu erarbeiten und zu evaluieren.

## Literatur- und Quellenverzeichnis

[1] BERGEMANN, S.: Der freiwillige Landtausch zur Agrarstrukturverbesserung und für Zwecke des Naturschutzes. – Vermessungswesen und Raumordnung (VR) 62, Heft 3 + 4/2000, S. 174–181

[2] DIREKTION FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG ANSBACH (Hrsg.): Wirtschaftsflächentausch – Eine Initiative zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaft und Erhaltung der Kulturlandschaft. – Arbeitspapier, unveröffentlicht, 2001, 28 S.

[3] EBERT-HATZFELD, T.: Angaben zum Nutzungstausch in Sachsen. – E-Mail vom 23.06.2009, Dresden

[4] EWALD, W.-G.: Der Freiwillige Nutzungstausch – ein neues Dienstleistungsangebot der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung. – Mitteilungen des DVW-Bayern 55, Heft 1/2003, S. 31–42

[5] EWALD, W.-G.: Angaben zum Nutzungstausch in Bayern. – E-Mail vom 08.06.2009, München

[6] FRANZ, K.-H.: Angaben zum Nutzungstausch in Hessen. – E-Mail vom 18.05.2009, Wiesbaden

[7] HILSENBECK, P.: Angaben zum Nutzungstausch in Baden-Württemberg. – E-Mail vom 30.06.2009, Stuttgart

[8] JANINHOFF, A.: Ökonomische Analyse unterschiedlicher Parzellengrößen und Bestelleinheiten. – Nachrichtenblatt der Flurb.-Verwaltung Rheinland-Pfalz, Heft 48/2008, S. 68–75

[9] KLEIN, W.: Der freiwillige Landtausch – ein aktuelles Verfahren der Bodenordnung. – Im Fadenkreuz – Informationen aus der Verwaltung für Flurneuordnung und Landentwicklung Baden-Württemberg, Heft 1/1992, S. 40–43

[10] KLEINFELD, V.: Angaben zum Nutzungstausch in Mecklenburg-Vorpommern. – E-Mail vom 12.05.2009, Schwerin

[11] KRAM, S.: Zum freiwilligen Nutzungstausch. – Flächenmanagement und Bodenordnung (FuB) 66, Heft 1/2004, S. 32–38

[12] KRANNIG, W.-D.: Angaben zum Nutzungstausch in Schleswig-Holstein. – E-Mail vom 01.07.2009, Kiel

[13] LORIG, A.: Freiwilliger Nutzungstausch – Verfahrenshinweis und Ablauf. – Mitteilungen des DVW-Bayern 55, Heft 1/2003, S. 43–52

[14] MAYER, M.: Bedeutung der Flurneuordnung bei eigentumsübergreifender Bewirtschaftung. – Im Fadenkreuz – Informationen aus der Verwaltung für Flurneuordnung und Landentwicklung Baden-Württemberg, Heft 1/2001, S. 12–25

[15] MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, VERKEHR, LANDWIRTSCHAFT UND WEINBAU RHEINLAND-PFALZ (Hrsg.): Nutzungstausch – Eine neue Initiative zur Schaffung wettbewerbsfähiger Schlaggrößen auf Pachtbasis. – Nachrichten aus der Landeskulturverwaltung, Sonderheft 13/2000, 68 S.

[16] RITSCH, E.: Angaben zum Nutzungstausch im Saarland. – E-Mail vom 17.06.2009, Saarbrücken

[17] SCHÄUBLE, D.: Freiwilliger Nutzungstausch – eine neue Initiative? – AVN 100, Heft 5/2003, S. 189–196

[18] SCHÄUBLE, D.: Nutzungstausch auf Pachtbasis als neues Instrument der Bodenordnung, Dissertation. – Schriftenreihe des Studiengangs Geodäsie und Geoinformation der Universität der Bundeswehr München, Heft 82/2007, 176 S.

[19] SCHÄUBLE, D.: Der Nutzungstausch im europäischen Ausland als Vorbild zur Verbesserung der deutschen Rahmenbedingungen. – AVN 115, Heft 2/2008 a, S. 46–53

[20] SCHÄUBLE, D.: Die gegenwärtige Praxis des Nutzungstausches in Deutschland. – AVN 115, Heft 2/2008 b, S. 54–63

[21] SCHULTZ, T.: Angaben zum Nutzungstausch in Hamburg. – E-Mail vom 01.07.2009, Hamburg

- [22] SCHWANTAG, F.; WINGERTER, K.: Flurbereinigungsgesetz – Standardkommentar. – 8. Aufl., 2008, Agricola-Verlag, Butjadingen, 687 S.
- [23] THIEMANN, K.-H.: Die investive Ausrichtung der Landentwicklung in den neuen Bundesländern Deutschlands.– Materialiensammlung des Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung der TUM, Heft 30/2004, S. 375–380
- [24] THIEMANN, K.-H.: Bodenordnungsbedarf trotz Großflächenbewirtschaftung? – AVN 114, Heft 1/2007, S. 28–33
- [25] THIEMANN, K.-H.: Konzeption einer hoheitlichen Bodenordnung auf Pachtbasis (Nutzungsregelung). – FuB 71, Heft 2/2009, S. 65–71
- [26] THOMAS, J.: Zur Bedeutung des freiwilligen Landtausches bei der Lösung bodenordnerischer Aufgaben. – ZfV 118, Heft 10/1993, S. 515–523
- [27] WESTFELD, G.: Angaben zum Nutzungstausch in Sachsen-Anhalt. – E-Mail vom 27.05.2009, Magdeburg
- [28] WIENAND, T.: Angaben zum Nutzungstausch in Brandenburg. – E-Mail vom 17.07.2009, Potsdam

Anschrift des Verfassers:

Univ.-Prof. Dr.-Ing. KARL-HEINZ THIEMANN, Fakultät für Bauingenieur- und Vermessungswesen, Professur für Landmanagement, Universität der Bundeswehr München, 85577 Neubiberg, E-Mail: k-h.thiemann@unibw.de

### Zusammenfassung

**Die vorliegende Untersuchung schließt an den Beitrag von SCHÄUBLE in Heft 2/2008 dieser Zeitschrift an, in dem „Die gegenwärtige Praxis des Nutzungstausches in Deutschland“ in einer Gesamtübersicht dargestellt wurde. Da die Einführungs- und Erprobungsphase der freiwilligen Bodenordnung auf Pachtbasis inzwischen weitgehend abgeschlossen ist, kann heute davon ausgegangen werden, dass ihr Anwendungsprofil gefestigt ist. Vor diesem Hintergrund gibt der Beitrag einen abschließenden Überblick über den länderspezifisch höchst unterschiedlichen Einsatz des Nutzungstausches im Vergleich zum Landtausch und versucht Prognosen für die weitere Entwicklung dieses neuen Instruments der ländlichen Bodenordnung zu geben.**